www.buerosieber.de

Fassung vom 21.06.2010

Markt Weiler-Simmerberg

Bebauungsplan "An der Stromeyerstraße"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Typenschablonen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsfläche/-maßnahme)	12
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
6	Hinweise und Zeichenerklärung	17
7	Satzung	21
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	35
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	55
11	Begründung – Sonstiges	57
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	60
13	Begründung – Bilddokumentation	61
14	Verfahrensvermerke	64

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(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)
1.2	**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)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 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 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. 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 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV)

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte

	Typ 1	Typ 2
PF	GRZ 0,28 WH 6,50 m FH 9,50 m o △E E3 Wo	GRZ 0,30 WH 6,50 m FH 9,50 m o △ED E3/D2 Wo
BOV	SD DN_{SD} 24 - 42°	SD/WD DN_{SD} 24 - 42° DN_{WD} 12 - 35°

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§1 Abs. 5 BauNVO).

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

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

3.2 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

3.3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

3.4 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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.

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

3.5 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.

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

3.6 o

Offene Bauweise

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

3.7 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.8 ED

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

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.9 **Baugrenze**

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

3.10 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; 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)

3.11 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)

3.12 **Verkehrsflächen**

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

3.13 **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

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

3.14 Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

3.15 5,50

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

3.16 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.17 Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

In dem Baugebiet 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 Einleitung von Quell- und Sickerwasser in das Mischwassersystem ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.18 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.19

Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Straßenraum" zu verwenden.

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

3.20 Pflanzungen im Straßenraum

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Straßenraum sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).

Für den Straßenraum festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.21 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

– Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

– Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

– Pro 600 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.

– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.22 Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungspla-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

nes "An der Stromeyerstraße" der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsfläche/-maßnahme)

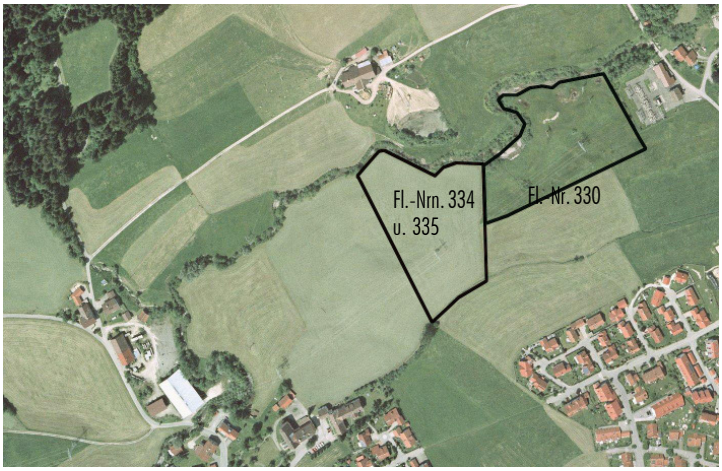
4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet.

Die externe Ausgleichsfläche umfasst die Fl.-Nr. 330 (Teilfläche) sowie die Fl.-Nrn. 334 + 335 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Weiler. Bei den Flächen handelt es sich um an der "Rothach" liegende Wiesenflächen nordwestlich des Marktes Weiler-Simmerberg, die im Ökokonto des Marktes Weiler-Simmerberg geführt werden. Im Rahmen der Aufwertung wurden auf der Fl.-Nr. 330 Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die zum Teil bereits anderen Eingriffen zugeordnet wurden. Hier ist nur noch eine Restfläche von 3.148 m² verfügbar. Der noch fehlende Ausgleichsbedarf von 1.038 m² ist daher von den Fl.-Nrn. 334 + 335 auszubuchen. Die hierfür im Rahmen der Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich 2010 durchgeführt.

Die nachfolgende Planskizze zeigt die Lage der Teilfächen, die für den Bebauungsplan "An der Stromeyerstraße" aus dem Ökokonto entnommen werden (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Lageplan



Lage der Ausgleichsfläche

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

5.2 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, Carports etc.) andere Dachformen zulässig.

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

5.3 SD

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig, sie werden auf max. 1,50 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
- 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 m^2 und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

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

5.4 WD

Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach zulässig);

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.5 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 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand). Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

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

5.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 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: 0,30 m

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

5.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 28°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 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 (frei stehende Bauteile wie

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

– Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

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

5.8 Mindestdachüberstand

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

– an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,50 m

– an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

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

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

5.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

– Hauptgebäuden

– Garagen sowie

– Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Brutto-Rauminhalt

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

5.10 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dä-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

cher. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

5.11 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich bis zu 50 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes in 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)

5.12 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFlV)	Stellplätze hierfür
kleiner 30 m^2	1,0
30 m^2 bis (kleiner) 50 m^2	1,5
ab 50 m^2	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

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

5.13 Stauraum vor Garagen

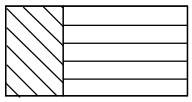
Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- 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

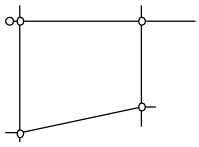
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

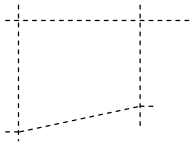
6 Hinweise und Zeichenerklärung

6.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.3 

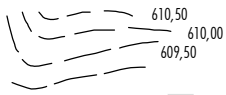
Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

6.4 Nr. ....;....m^2

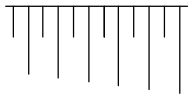
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

6.5 289/15

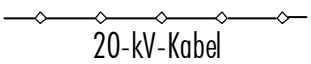
Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

6.6 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

6.7 

Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung);

6.8 

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Kabel der Vorarlberger Kraftwerke GmbH (VKW), die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung);

6.9 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasser-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

dichten Untergeschoß ausgeführt werden.

6.10 Niederschlagswasser und Bodenschutz

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.

Für baukonstruktive 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.

6.11 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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 die Marktgemeinde 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. Die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

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

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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

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

6.12 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.

6.13 Urheberrecht

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

7 Satzung

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 "An der Stromeyerstraße" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Stromeyerstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 21.06.2010.

§2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme umfasst die Fl.-Nr. 330 (Teilfläche) sowie die Fl.-Nrn. 334 + 335 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Weiler.

§3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "An der Stromeyerstraße" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.06.2010. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 21.06.2010 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§4 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 des Bebauungsplanes "An der Stromeyerstraße" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Weiler-Simmerberg, den .....

.....
(Bürgermeister Rudolph)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortes Weiler i. Allgäu. Er schließt sich an der nördlich der "Stromeyerstraße" bestehenden Häuserzeile nach Norden hin an und wird im Nordosten durch die bestehenden Gebäude südlich des "Hausbaches" begrenzt.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Süden und Osten entlang der Grundstücke der bestehenden Bebauung entlang der "Stromeyerstraße" sowie der "Bregenzer Straße" und umfasst einen Teilbereich der derzeit bestehenden Grünfläche zwischen der Bebauung und dem nördlich gelegenen Verlauf des "Hausbaches". Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 289/2, 289/12, 289/14, 289/15, 291 und 291/11.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Lagerschuppen. Darüber hinaus sind keine weiteren herausragenden architektonischen oder naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topographie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle nach Westen auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen hin fallend, lediglich der östliche Teilbereich ist nahezu eben. Die Geländeneigung bewegt sich auf der westlichen Teilfläche in einem Bereich um 7 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden und Nordosten sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der vorwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Da der überplante Bereich im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg bereits als Wohnbaufläche dargestellt

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ist, verfolgt die Verwaltung des Marktes bereits seit längerem das Ziel, an dieser Stelle des Marktgemeindegebietes Flächen für ein Wohngebiet auszuweisen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Darüber hinaus liegen konkrete Anfragen der Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich der Planung vor, die die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich machen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

8.2.3.1 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-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. […]
–A I 1.3/ Strukturkarte	Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll", "Alpengebiet"
–A I 2.1	Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden. […] Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
–A I 2.4	Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– 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 2.1.3.2/ Strukturkarte Bestimmung des Marktes Weiler-Simmerberg als Unterzentrum

–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.

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

–B I 1.2.2 Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden. Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden ent-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

siegelt und regeneriert werden.

–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 1.3 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. [...]

–B VI 1.5 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.

8.2.3.2 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 II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

–A III 3 Bestimmung des Marktes Weiler-Simmerberg als Unterzentrum

–B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

–B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

–B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene 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.

–B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 20 "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

8.2.3.5 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 als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes über-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

einstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

8.2.3.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

8.2.3.7 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden auf Ebene des Flächennutzungsplanes unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner Nähe zum Ortskern geeignet. Darüber hinaus weist er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben auf. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

8.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer schriftlich durchgeführten Beteiligung der Behörden wurde von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Besonderen darauf hingewiesen, dass die nördlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Fläche weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich nutzbar und uneingeschränkt erreichbar bleiben muss.

8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der "Stromeyerstraße" zu ergänzen und nach Norden hin fortzuführen. Dabei sind Öffnungen nach Norden zur derzeit landwirtschaflich genutzten Fläche vorgesehen, um eine weitere Fortführung der Bebauung nach Norden hin zu ermöglichen.

8.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

8.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

8.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes "An der Stromeyerstraße" entspricht den Anforderungen des

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "An der Stromeyerstraße" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet, jeweils mit einer Unter-Alternative. Alternative 1.1 bis 3.1 bauen jeweils auf Alternative 1 bis 3 auf, sehen keine öffentlichen Grünflächen vor und wurden weiterverfolgt. Aufbauend auf Alternative 2.1 wurde Alternative 2.2 entwickelt, die eine Fortführung der Bebauung nach Norden in Richtung des "Hausbaches" aufzeigt.

8.2.5.2 Auf Grund der Zuschnitte der zu überplanenden Grundstücke sowie den drei, von Bebauung freigehaltenen Grundstücken entlang der "Stromeyerstraße" gleichen sich die Alternativen 1.1 bis 3.1 dahingehend, dass die Erschließung jeweils mittels einer Ringerschließung mit drei Zufahrten von der "Stromeyerstraße" erfolgt. Des Weiteren ist allen Alternativen gemein, dass nördlich an die bestehende Bebauung entlang der "Stromeyerstraße" zwei weitere Baureihen vorgesehen werden. Die nordöstlichen Grundstücke werden in allen Alternativen mittels einer Stichstraße erschlossen.

8.2.5.3 Alternative 1.1 sieht im östlichen Bereich eine Aufweitung der Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit vor. An dieser Stelle entsteht eine Platzsituation, die dem Quartier als Treffpunkt dienen könnte. Die Stichstraße zu dem nördlichsten Grundstück verläuft entlang des Geltungsbereiches. Über diesen könnte eine Fortführung der Erschließung einer möglichen, nach Norden anschließenden, Bebauung erfolgen. Ein weiterer Auslass ist östlich des Grundstücks Fl.-Nr. 289/14 vorgesehen.

8.2.5.4 Alternative 2.2 sieht keine Platzsituation vor. Von der Erschließungsstraße zweigen insgesamt drei Auslässe nach Norden ab. Über diese werden sowohl die nördlichen Grundstücke erschlossen, als auch eine Fortführung der Erschließung einer möglichen, nach Norden anschließenden, Bebauung ermöglicht. Um die Erschließung einer Fortführung der Bebauung zu gewährleisten fiel die Entscheidung des Marktgemeinderates zu Gunsten dieser Alternative aus.

8.2.5.5 Alternative 3.1 sieht zwei Auslässe nach Norden vor. Über diese ist eine Fortführung der Erschließung einer potenziell nach Norden anschließenden Bebauung möglich. Die nördlichen Grundstücke werden mittels einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Diese ist im Vergleich zu Alternative 1.1 und 2.2 weiter östlich gelegen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine zweireihige Bebauung nach Norden hin zu ergänzen und bis zu einer erneuten Fortführung dieser Entwicklung abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft vorgesehen.

8.2.6.2 Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

8.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

8.2.7.2 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden werden. 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. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in §4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: 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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,28 (Typ 1) bzw. 0,30 (Typ 2) befinden 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 und Osten anschließenden Bebauung und stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.
- 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 % ist für ein Baugebiet 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 Überschreitungs-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 ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige 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) nach-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

vollziehbar 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 Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.

8.2.7.4 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.

8.2.7.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. 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). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert weiterhin das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

8.2.7.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

8.2.7.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Im Süden werden die überbaubaren Grundstücksflächen von den Grundstücken der bestehenden Bebauung entlang der "Stromeyerstraße" um bis zu 5,00 m zurückgenommen, um eine zu dichte Abfolge von Baureihen zu vermeiden und ausreichend Freiräume auf den privaten Grundstücken zu ermöglichen. Hingegen sind die überbaubaren Grundstücksflächen westlich der Verkehrsflächen als Begleitflächen mit einem Abstand von 2,00 m an diese herangerückt, um eine höhere Flexiblität bei der Anordnung des Gebäudes im Grundstück zu erlangen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

8.2.7.8 Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

8.2.7.9 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.

8.2.8 Infrastruktur

8.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ort Weiler i. Allgäu sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes Weiler i. Allgäu zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Stromeyerstraße" und deren Einmündung in die "Hauptstraße" (St 2001) an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die St 2001 besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 308 von Lindau (B) nach Immenstadt i. Allgäu. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

8.2.9.2 Die Anbindung den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle am Bahnhof mit der Linie 12 von Lindenberg i. Allgäu nach Röthenbach (Allgäu) des Regionalbus Augsburg gegeben. In Röthenbach (Allgäu) besteht Anschluss an die Bahnlinie Lindau (B)-Kempten (Allgäu).

8.2.9.3 Südwestlich des Planungsgebietes besteht als Fortführung der "Stromeyerstraße" eine Verbindung in Richtung Südwesten zum "Hausbach".

8.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen und die vorhandene topografische Situation berücksichtigen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Gestaltung und beinhalten teilweise öffentliche Stellplätze. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m bzw. 4,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

8.2.9.5 Auf Grund des Grundstückszuschnitts des Planungsgebietes wurde für die zweireihige Bebauung eine Ringerschließung gewählt. Die Einarbeitung einer Wendeschleife im nordöstlichen Bereich ist aus räumlichen Gründen im derzeitigen Geltungsbereich nicht sinnvoll. Bei Erweiterung des Wohngebietes nach Norden wird die Wendemöglichkeit auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 289 vervollständigt. Die beiden Stichstraßen im Westen können nach Norden hin fortgeführt werden. Die Auslässe nach Norden stehen zunächst sowohl Fußgängern als auch dem Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen offen.

8.2.10 Gebäudetypen

8.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundflächenzahl) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im westlichen Randbereich vorgesehen. Durch die niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Westen hin anschließenden Freiflächen ein. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 2 ist im übrigen Planungsgebiet vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit bis zu zwei Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "An der Stromeyerstraße" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet im Süd-Westen des Teil-Ortes Weiler i.A. ausgewiesen. Südlich grenzt das Gebiet an die vorhandene Bebauung entlang der "Stromeyerstraße" an, nördlich wird es durch den "Hausbach" und im weiteren Verlauf durch die "Bregenzer Straße" (St 2001) begrenzt. Das Plangebiet wird überwiegend durch intensiv genutztes Grünland geprägt.

9.1.1.2 Der Regionalplan trifft für das Gebiet keine konkreten Aussagen. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Weiler-Simmerberg (rechtsgültig seit 10.12.1999, zuletzt geändert am 12.01.2007) wird die überplante Fläche als Wohnbaufläche (W) aufgeführt. Im Landschaftsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine mögliche Wohnentwicklung vorgesehen.

9.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

9.1.1.4 Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Stromeyerstraße" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.

9.1.1.5 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für das neu auszuweisende Wohngebiet beträgt 4.186 m^2 und wird vollständig außerhalb des Plangebietes auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 330, 334 und 335 erbracht.

9.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,67 ha, davon sind 1,38 ha allgemeines Wohngebiet und 0,29 ha Verkehrsflächen mit Begleitgrün.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

– Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Schutzgebiete nach europäischem Recht liegen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

nicht im Planbereich oder dessen Umgebung. Entlang des "Hausbaches" verläuft ein Gehölzsaum, der als Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG kartiert ist (A8425-0204-003).

9.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom 15.09.1998):

Im Landschaftsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der Option einer möglichen Wohnbebauung dargestellt. Der als landschaftsbildprägender Grünzug entlang des "Hausbaches" verlaufende Gehölzsaum ist dabei laut den Vorgaben des Landschaftsplanes zu erhalten und von Bebauung freizuhalten.

9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete, hierunter fallen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen Umgebung nicht ausgewiesen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

– Bestandsaufnahme: Das Plangebiet ist durch intensiv genutztes, überwiegend gemähtes Grünland mit geringer Artenvielfalt gekennzeichnet. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt das Grünland an einen Gehölzstreifen an (kartiertes Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG, Nr. A8425-0204-003), der entlang des "Hausbaches" verläuft. Auf Grund seines linearen Verlaufes stellt dieser Gehölzstreifen wichtige Leitstrukturen für Tiere dar. Südlich und östlich begrenzt die vorhandene Bebauung entlang der "Stromeyerstraße" bzw. der "Kolpingstraße" den Geltungsbereich. Im Plangebiet befinden sich derzeit noch zwei landwirtschaftliche Lagerschuppen, die über Feldwege von der "Stromeyerstraße" aus erreichbar sind. Für das Schutzgut "Arten und Lebensräume" besteht im Plangebiet insgesamt eine Vorbelastung, die auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Wohnbebauung zurückzuführen ist. Auf Grund der vorhandenen Strukturen wurde weder eine botanische noch eine faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt, da keine besonderen Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) bekannt bzw. zu erwarten sind.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung geht durch die Versiegelung Lebensraum für Tiere und Pflanzen des Grünlandes verloren. Mit Zerschneidungseffekten oder einer eingeschränkten Durchlässigkeit der Landschaft ist in diesem Bereich nicht zu rechnen, da die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Wohnbebauung das Gebiet bereits negativ vorprägen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden. Um die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern und mögliche Ersatzlebensräume zu schaffen, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die auf den privaten Grundstücken die Pflanzung einer Mindestzahl an Bäume vorgesehen. Zudem erfolgt die Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen. Verwendet werden soll nur einheimisches Pflanzmaterial, um den Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen zu erhalten und zu verbessern, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straße/Parkplätze	Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland)	– –
Pflanzung von Einzelbäumen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das artenarme, landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet in den Bereich der aufgerichteten Vorlandmolasse. Der Felsuntergrund setzt sich hier hauptsächlich aus Mergeln, Konglomeraten und Sandsteinen der tertiären Molasse zusammen. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich im Plangebiet um einen postglazialen Schwemmkegel, der durch Braunerden und Gleye-Braunerden gekennzeichnet ist. Die für Wohnbebauung vorgesehene Fläche stellt derzeit einen landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar. Es handelt sich um unversiegelte Böden, die anthropogen überprägt sind (Bodenumbruch im Zuge landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln, Verdichtung durch Befahrung mit Mäh- und Erntefahrzeugen). Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist nichts bekannt, da kein Baugrundgutachten vorliegt. Die Fläche ist aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Bebauung kommt es zur Verdichtung und Versiegelung von Bodenflächen. Im Rahmen der Gebäude-Errichtung kann es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hätte. Durch die Überbauung der landwirtschaftlichen Ertragsflächen entfällt auch der Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln. Die durch die geplante Bebauung sowie die Zufahrten entstehende Versiegelung führt zu einem Verlust aller Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen. Vor allem die Funktion als Standort für Kulturpflanzen und die natürliche Vegetation sowie die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Filter für Schadstoffe und Puffer für Säuren können nicht mehr erfüllt werden. Eine Veränderung der geologischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden: Um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten, sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege nur versickerungsfähige (wasserdurchlässige Beläge) zulässig. Die Gebäude werden in den natürlichen Geländeverlauf eingepasst, um größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	Partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	Stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straße	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (Heizen, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse, der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung bleibt der Nährstoffgehalt des Bodens vermutlich auf einem hohen Niveau.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

– Bestandsaufnahme: Im Plangebiet selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Im weiteren Verlauf Richtung Norden verläuft außerhalb des Geltungsbereiches der "Hausbach", der von einem Gehölzsaum begleitet wird. Gemäß Landschaftsplan ist er der Gewässergüteklasse II zuzuordnen. Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.

– Prognose bei Durchführung: Durch die im Rahmen der Bebauung unumgängliche Bodenversiegelung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine in geringem Umfang reduzierte Grundwasser-Neubildung. Die auf den Bauflächen mögliche Versiegelung ist auf Grund der Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,28-0,30 verhältnismäßig gering. Die möglicherweise bestehende Grundwasserbelastung durch den Eintrag von Nitraten oder Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft entfällt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung des benachbarten Gewässers	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

– Bestandsaufnahme: Das bestehende Wohngebiet, das südlich und östlich an den Planungsbereich angrenzt, ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Planungsbereiches liegen nicht vor.

– Prognose bei Durchführung: Das Gebiet wird an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke ist – soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt – auf diesen über die belebte Bodenzone zu versickern. Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Das vorhandene Regenüberlaufbauwerk ist dafür ausreichend bemessen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Wohngebiet südlich und östlich des Planungsbereiches bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

– Bestandsaufnahme: Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im Staubereich der Alpen. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 7°C bis 8°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.300 mm bis 1.500 mm relativ hoch. Als Fallwind von den Alpen kommend trägt der Föhn vor allem in den Wintermonaten trockene, relativ warme Mittelmeerluft heran. Das Grünland, das sich von der jetzigen Wohnbebauung bis an den "Hausbach" erstreckt, fördert lokal die Entstehung von Kaltluft. Durch die Lage im weiteren Talraum der "Rothach" kann es zur Sammlung von Kaltluft und zu einer damit einhergehenden vermehrten Nebelbildung kommen. Aus dem Kfz-Verkehr der in der Nähe verlaufenden Verkehrswege und des angrenzenden Wohngebietes reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an.

– Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Erweiterung des Wohngebietes kann es zu einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft kommen. Das Grünland wird durch die geplante Wohnbebauung stark reduziert, so dass die Entstehung von Kaltluft weiter eingeschränkt wird. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Wohngebietes ist jedoch relativ gering, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als moderat einzustufen sind. Erhebliche Umweltauswirkungen durch zusätzliche Abgase des Anliegerverkehrs sind nicht zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Anliegerstraßen	Höhere Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	Weniger Kaltluftproduktion	–
Anlage von Straßenbegleitgrün und Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Grünlandfläche bleibt bestehen und wird weiter landwirtschaftlich genutzt. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Planungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

– Bestandsaufnahme: Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Weiler i.A. Die Wohnbebauung des Ortes ist sternförmig angeordnet. Die sich dadurch ergebenden Freiräume werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das führt dazu, dass das Plangebiet auf Grund fehlender Auflockerung z.B. durch Gehölze landschaftlich wenig attraktiv ist. Der entlang des "Hausbaches" verlaufende Gehölzsaum schirmt die dahinter liegenden Gebäude nahezu gänzlich ab. Das Plangebiet gehört zum Naturraum des Vorderen Bregenzer Waldes, ist jedoch vor allem durch seine Lage im weiteren Talraum der "Rothach" gekennzeichnet. Dieser nordwestlich liegende Flussraum ist als lineare Struktur mit einer Häufung von Feuchtbiotopen eine wichtige ökologische Verbindungsachse und prägt auch das Landschaftsbild rund um Weiler i.A. positiv. Vom Plangebiet aus bestehen Blickbeziehungen zur "Rothach"-Aue mit den dahinterliegenden Hangbereichen im Nordwesten sowie zu den Kuppen des südöstlich liegenden Vorderen Bregenzer Waldes.

– Prognose bei Durchführung: Durch die Erweiterung des Wohngebietes "An der Stromeyerstraße" wird das Landschaftsbild weiter beeinträchtigt, da ein Teil des weit in den Ort hineinragenden Grünlandes verloren geht. Im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann die Eingrünung des Wohngebietes dazu beitragen, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einpasst. Um Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern, werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen. Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche begrenzt, um die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und dadurch in die angrenzende Landschaft einzufügen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	Temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straße	Vorverlagerung des Ortsrandes durch weitere Wohnbebauung, Verlust der offenen Grünlandfläche	–
Durchgrünung des Planungsgebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung eines landschaftstypischen Siedlungsrandes, Aufwertung des Landschaftsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild im Plangebiet bleibt unverändert.

9.2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes ist die biologische Vielfalt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Mahd) stark begrenzt. Hier ist bedingt durch den Stickstoffeintrag vor allem mit Arten des Wirtschaftsgrünlandes (z.B. Löwenzahn, Futtergräser) ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert zu rechnen. An das Plangebiet angrenzend treten die Lebensräume "Fließgewässer" ("Hausbach") sowie "Bach begleitende Gehölzgruppe" (Ufergehölzsaum entlang des "Hausbaches") auf. In den Bachbegleitenden Gehölzen ist vor allem hinsichtlich der Flora mit einer höheren Artenvielfalt zu rechnen. Zur Artenvielfalt im Gewässer liegen keine Informationen vor.

– Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Beeinträchtigung der Arten des intensiv genutzten Grünlandes. Diese Beeinträchtigung wird durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen innerhalb des Baugebietes und eine insgesamt gute Ein- und Durchgrünung vermieden oder minimiert und ist daher als gering einzustufen. Zudem sollen die Straßenbegleitgrünflächen als Mager- bzw. Trockenstandorte ausgebildet und entwickelt werden. Dadurch bieten die Flächen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden. Die festgesetzten Pflanzlisten umfassen standortgerechte heimische Gehölze, damit der Lebensraum vor allem für Kleinlebewesen erhalten und verbessert wird, denn einheimische Pflanzen sind die Grundlage aller Nahrungsketten. Darüber hinaus sichern die grünordnerischen Festsetzungen, dass eine Mindestzahl von Bäumen und Sträuchern gepflanzt wird, die

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

wiederum einigen Tieren neuen Lebensraum bieten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die biologische Vielfalt im Plangebiet bleibt unverändert.

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

– Bestandsaufnahme: Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Begleitgehölze an der Rothach und kleinen Zuflüssen zwischen Bremenried und Weiler" (Nr. A-8425-0204-003). Weitere Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sind in unmittelbarer Nähe zu dem überplanten Bereich nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

– Prognose bei Durchführung: Die kartierten Biotope sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die kartierten Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

9.2.1.9 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

– Bestandsaufnahme: Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Fuß- und Radwegeverbindungen sind entlang des "Hausbaches" vorhanden, jedoch nicht im Plangebiet selbst. Es besitzt daher nur eine geringfügige Naherholungs-Funktion.

– Prognose bei Durchführung: Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes wird durch die Baukörper geringfügig eingeschränkt, die Naherholungs-Funktion wird jedoch nicht beeinträchtigt. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen gehen verloren; von den weiterhin angrenzenden Grünlandflächen können auch in Zukunft geringfügige Beeinträchtigungen auf Grund von Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen (siehe auch Punkt "Emissionen /Abfälle/Abwässer"). Durch die Planung wird neuer Wohnraum ausgewiesen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straße	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Pflanzung von Gehölzen	Erhöhte Wohnqualität durch gute Eingrünung des Wohngebietes	+
betriebsbedingt		
Verkehr, evtl. Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Heizen, evtl. Gärtnern)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt.

9.2.1.10 Schutzgut Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmalen sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

– Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

– Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

9.2.1.11 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

– Bestandsaufnahme: Von den im Planungsgebiet liegenden Grünlandflächen gehen geringfügige Beeinträchtigungen auf Grund von Lärm- und Geruchsemissionen aus.

– Prognose bei Durchführung: Von den verbleibenden Grünlandflächen können auch in Zukunft geringfügige Beeinträchtigungen auf Grund von Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage zugeleitet. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird – soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt – über die belebte Bodenzone versickert. Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Regenwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

– Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

9.2.1.12 Erneuerbare Energien (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Die Topografie weist ein Gefälle nach Westen auf.
- Prognose bei Durchführung: Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung zur optimierten Nutzung von Sonnenenergie ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus").
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

9.2.1.13 Darstellungen sonstiger Pläne (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der Regionalplan trifft für das Gebiet keine konkreten Aussagen. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Weiler-Simmerberg (rechtsgültig seit 10.12.1999, zuletzt geändert am 12.01.2007) wird die überplante Fläche als Wohnbaufläche (W) aufgeführt. Im Landschaftsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine mögliche Wohnentwicklung vorgesehen. Der als landschaftsbildprägende Grünzug entlang des "Hausbaches" verlaufende Gehölzsaum (kartiertes Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG) ist dabei laut den Vorgaben des Landschaftsplanes zu erhalten und von Bebauung freizuhalten.
- Prognose bei Durchführung: Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch. Das Biotop erfährt durch die Planung keine Beeinträchtigung. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Der Bereich wird über die bestehende "Stromeyerstraße" und die "Kolpingstraße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

9.2.1.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser,

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Auf Grund des zeitlich begrenzten Baus der Erschließungseinrichtungen für das neue Baugebiet ist für die Anwohner der "Stromeyerstraße" und der "Kolpingstraße" vorübergehend mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Diese temporäre Erhöhung ist auf Grund der geringen Größe des Planungsgebietes beschränkt. Dennoch ist insbesondere im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt mit einer erhöhten Lärm- bzw. Geruchsbelastung zu rechnen. Sobald die Erschließungsanlagen des Baugebietes errichtet sind, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung mehr zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):

9.2.2.1 Für den durch vorliegende Planung verursachten Eingriff besteht eine Ausgleichspflicht, die im Folgenden abgearbeitet wird. Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 2.2 (Schutzgut Arten und Lebensräume) ist hiervon betroffen. Die im Bebauungsplan festgesetzen Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (z.B. extensiv genutzte Grünflächen) sind als alleiniger Ausgleich nicht ausreichend. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

9.2.2.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

9.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes	Eingriff erheblich

9.2.2.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	Teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

9.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne besondere Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers auf den Baugrundstücken; Verwendung sickerfähiger Beläge	Eingriff unerheblich: Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird – soweit möglich – auf diesen (über die belebte Bodenzone) versickert.

9.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper; Ein- und Durch-	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimie-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

		grünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	rungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.

9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung von Baukörpern	Zusätzliche Baukörper wirken störend im Talraum des "Hausbaches"	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, max. zweigeschoßige Baukörper, Ein- und Durchgrünung der Bebauung	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung im Baugebiet werden die Gebäudekanten aufgelockert.

9.2.2.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

9.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

9.2.2.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (Hinweise, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (Festsetzungen und Pflanzungen, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung)
- Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bo-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

dens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Boden und Wasser)

9.2.2.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor 0,25 (Feld B I). Im Bereich des neu ausgewiesenen Wohngebietes findet auf einer Fläche von 16.742 m² ein ausgleichspflichtiger Eingriff statt. Die dafür erforderliche Ausgleichsfläche beträgt unter Berücksichtigung des oben genannten Kompensationsfaktors 4.186 m².

In der nachfolgenden Auflistung ist die erforderliche Ausgleichsfläche für den neu überplanten Bereich aufgelistet:

Teilgebiet	Feld	Kompensations-faktor	Fläche (m²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m²)
Grünland/Planung WA	B I	0,25	16.742	4.186

9.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Planungsgebietes auf den Fl.-Nr. 330 (Teilfläche) sowie auf den Fl.-Nrn. 334 + 335 (Teilfläche) der Gemarkung Weiler.

9.2.2.13 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um ehemals intensiv genutzte Wiesenflächen entlang der "Rothach" nördlich von Weiler i.A. Im Rahmen der Aufwertung wurden auf der Fl.-Nr. 330 bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Auf den Fl.-Nrn. 334 + 335 werden die im Rahmen der Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich 2010 durchgeführt. Jeweils ein Teil der genannten Flächen bzw. der durchgeführten und noch durchzuführenden Maßnahmen werden als naturschutzrechtlicher Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan genutzt.

9.2.2.14 Folgende Maßnahmen wurden auf der Fl.-Nr. 330 bereits umgesetzt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Aufweitung der "Rothach"-Aue mit Anlage flacher Böschungen
- Pflanzung eines Ufergehölzstreifens am Südufer der "Rothach"
- Herstellung eines Amphibien-Laichgewässers ("Tümpel")

Auf den Fl.-Nrn. 334 + 335 sind folgende Maßnahmen geplant (siehe auch Tabelle zu den Aus-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gleichsflächen sowie Lageplan unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Ergänzung des Ufergehölzstreifens am Südufer
- Herstellung von Fahrspuren
- Anlage von Vertiefungen bzw. Tümpeln als Amphibienlaichgewässer
- Pflanzung einer artenreichen waldartigen Struktur im Randbereich

9.2.2.15 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung vielfältigerer Lebensräume ausgeglichen (Aufweitung der "Rothach"-Aue, Amphibien-Laichgewässer, Bachbegleitende Gehölzstreifen). Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen.

9.2.2.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	**Lage der Flächen**	**Situation der Flächen vor der Aufwertung**	**bereits durchgeführte bzw. angestrebte Maßnahmen**	**Ausgleichsfläche in m²**
Ökokonto-Fläche (Teilflächen von Fl.-Nr. 330)	extern	intensiv genutztes Grünland	Aufweitung der "Rothach"-Aue mit Anlage flacher Böschungen; Pflanzung eines Ufergehölzstreifens am Südufer der "Rothach"; Schaffung von Amphibien-Laichgewässern	3.148
Ökokonto-Fläche (Teilflächen von Fl.-Nrn. 334 + 335)	extern	intensiv genutztes Grünland	Ergänzung des Ufergehölzstreifens am Südufer der "Rothach"; Herstellung von Fahrspuren; Anlage von Vertiefungen / Tümpeln als Amphibien-Laichgewässer; Pflanzung einer artenreichen waldartigen Struktur im Randbereich	1.038
Summe				**4.186**

9.2.2.17 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme exakt abgedeckt. Die auf der Fl.-Nr. 330 noch im Ökokonto befindliche Fläche von 3.148 m² wird ausgebucht. Damit ist der Kontostand dieser Fläche ausgeschöpft. Die verbleibende Restfläche von 1.038 m² wird von den im Ökokonto befindlichen Flächen Fl.-Nrn. 334 + 335 abgezogen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan "An der Stromeyerstraße" getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.3.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Da der überplante Bereich im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, verfolgt die Verwaltung des Marktes bereits seit längerem das Ziel, an dieser Stelle des Marktgemeindegebietes Flächen für ein Wohngebiet auszuweisen. Darüber hinaus liegen konkrete Anfragen der Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich der Planung vor, die die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich machen.

9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen war die Veröffentlichung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt ebenfalls nach dem Leitfaden.

9.3.1.3 Der Termin zur frühzeitigen Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits am 06.02.2007 durchgeführt. Da das Verfahren im Jahre 2009 wieder aufgenommen wurde, wurde den betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.11.2009 die Möglichkeit gegeben, die damals vorgebrachten Belange zu prüfen und ggfs. im Rahmen einer schriftlichen Äußerung anzupassen bzw. zu ergänzen.

Vom Landratsamt Lindau haben im Rahmen des Behörden-Unterrichtungstermins der Sachbereich Naturschutz (10.12.2009), der Sachbereich Immissionsschutz (14.12.2009) sowie der Sachbereich Bauamt (15.12.2009) eine Stellungnahme abgegeben. Weitere Stellungnahmen liegen vor vom Wasserwirtschaftsamt Kempten (01.12.2009), vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (11.12.2009) sowie von der Vorarlberger Kraftwerke AG (14.12.2009).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

9.3.2.1 Es liegen keine Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds sowie zum Grundwasserstand vor.

9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB, §4c BauGB):

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung) sowie der Ausgleichs-Maßnahmen (Aufweitung der "Rothach"-Aue mit Anlage flacher Böschungen, Pflanzung bzw. Ergänzung eines Ufergehölzstreifens am Südufer der "Rothach", Herstellung eines Amphibien-Laichgewässers, Herstellung von Fahrspuren, Pflanzung einer artenreichen waldartigen Struktur im Randbereich) sollte durch die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der Maßnahmen alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchgeführt werden. Die aus dem Ökokonto des Marktes Weiler-Simmerberg entnommenen Teilflächen sind entsprechend der im Rahmen der Einbuchung getroffenen Vereinbarungen zu pflegen.

9.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

9.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,28-0,30.

9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,67 ha.

9.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes. Nördlich des Plangebietes am "Hausbach" befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Begleitgehölze an der Rothach und kleinen Zuflüssen zwischen Bremenried und Weiler" (A-8425-0204-003). Es ist von der Planung nicht betroffen.

9.3.4.4 Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Weiler-Simmerberg i.A. und ist durch intensiv genutztes, überwiegend gemähtes Grünland mit geringer Artenvielfalt gekennzeichnet. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt das Grünland im Norden an einen Gehölzstreifen an (kartiertes Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG, Nr. A8425-0204-003), der entlang des "Hausbaches" verläuft. Südlich und östlich begrenzt die vorhandene Bebauung entlang der "Stromeyerstraße" bzw. der "Kolpingstraße" den Geltungsbereich. Die Topographie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle nach Westen auf. Im Plangebiet befinden sich derzeit noch zwei landwirtschaftliche Lagerschuppen, die über Feldwege zu erreichen sind. Gemäß Landschaftsplan ist das Plan-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gebiet durch Braunerden und Gleye-Braunerden gekennzeichnet. Die für Wohnbebauung vorgesehene Fläche stellt derzeit einen landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist nichts bekannt. Auf Grund fehlender Auflockerung z.B. durch Gehölze ist das Plangebiet landschaftlich wenig attraktiv.

Der überplante Bereich hat für Naturhaushalt und Landschaftsbild eine geringe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Vorverlagerung der Wohnbebauung und dadurch Verringerung des bestehenden Grünlands).

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten. Der Nährstoffgehalt des Bodens bleibt auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung vermutlich auf einem hohen Niveau.

9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Ein- und Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze, Reduzierung des Versiegelungs-Grades im Wohngebiet, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei.

Als Ausgleich wurden folgende Maßnahmen bereits umgesetzt: Pflanzung eines Gehölzstreifens am Südufer der "Rothach", Aufweitung der "Rothach"-Aue mit Anlage flacher Böschungen, Herstellung eines Amphibien-Laichgewässers. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen sind geplant: Ergänzung des Ufergehölzstreifens, Herstellung von Fahrspuren und Tümpeln, Pflanzung eines waldartigen Gehölzbestandes in den Randbereichen.

9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 330 (Teilfläche) sowie auf den Fl.-Nrn. 334 + 335 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Weiler. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 4.186 m^2 und kann vollständig abgedeckt werden.

9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

9.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich für die zwei westlichen Grundstücke (Typ 1) auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen sowie Garagen, Carports und weitere Nebengebäude. Für diese sind auch andere Dachformen zulässig. Für den Typ 2 sind neben dem Satteldach auch Walmdächer zulässig. Dadurch soll der Bauherrschaft mit Ausnahme der beiden westlichen Grundstücke, die an die freie Landschaft angrenzen, ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährt werden. 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.

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

10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (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 28° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 28° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

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

10.1.1.5 Die Festsetzung einer maximalen Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau mit Ausnahme der Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die genannten Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Abstandsflächen

10.2.1.1 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 Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.2.2 Stellplätze und Garagen

10.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst sowie auf die Verkehrssicherheit im Bereich der Erschließungs-Straßen abgestellt.

10.2.2.2 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Zum einen ist auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Der dadurch entstehende Stellplatzbedarf kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da die Ausformung der Straßen und Wege auch auf Grund der vorhandenen Topografie nur beschränkte Regelquerschnitte zulässt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Zum anderen wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Anliegern darauf hingewiesen, dass seitens der umgebenden Bebauung ein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben ist. Insofern würde ein Verzicht auf zusätzliche Regelungen zur Anzahl der Stellplätze zu Fehlentwicklungen im überplanten Bereich führen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer 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.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,67 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,38	82,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen (mit Begleitflächen)	0,29	17,4 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 21,0 %

11.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 20

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 14,5

11.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 50

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserleitung

11.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Vorarlberger Kraftwerke

11.2.2.4 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK)

11.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen mit Begleitflächen	€	345.000,-
Wasserleitung mit GA und Hydranten	€	60.000,-
Abwasserleitungen	€	70.000,-
GA Abwasser	€	40.000,-
Gehölzpflanzung im Straßenraum	€	ca. 1.000,-
Externe Ausgleichs-Maßnahmen	€	10.000,-
Gesamt	**€**	**526.000,-**

11.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 12.04.2010 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 12.04.2010 wie folgt Berücksichtigung.

- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Dachform Satteldach für den Bereich des Typ 2
- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Dachform Walmdach für den Bereich

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

des Typ 2

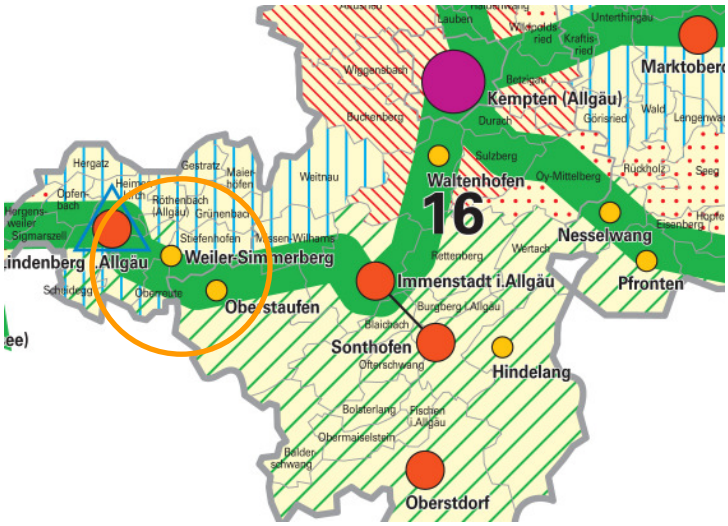
- Reduzierung der maximalen Höhe von vertikalen Versätzen bei der Dachform Satteldach von 1,75 m auf 1,50 m
- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Dachneigung mit dem Zusatz zur parallelen Ausrichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen zur Dachfläche
- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Widerkehren und Zwerchgiebeln
- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Dachaufbauten
- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu einem Mindestdachüberstand von 0,50 m an der Giebelseite
- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Materialien
- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Farben
- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 21.06.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Marktgemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 28.06.2010 enthalten):

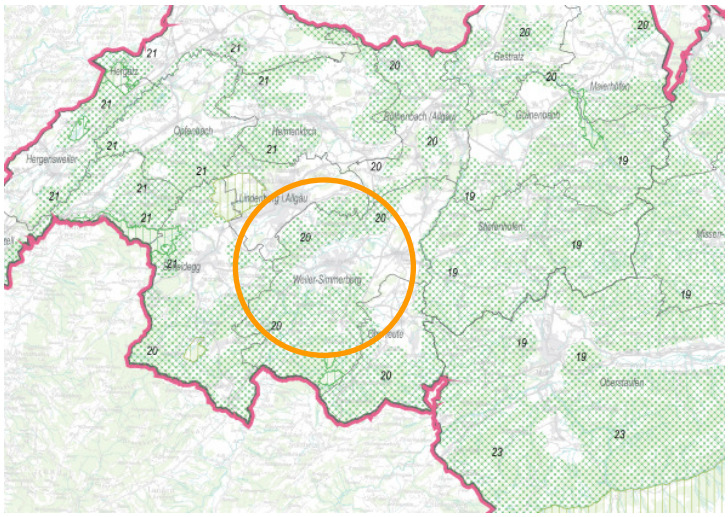
- Streichung der Eberesche (Sorbus aucuparia) aus den Pflanzlisten zu Pflanzungen im Straßenraum und in dem Baugebiet
- Redaktionelle Änderung der Zuordnungsfestsetzung zum externen Ausgleich
- Redaktionelle Klarstellung der Dachformen für Garagen und Carports in der getroffenen bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Dachformen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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 Karte 3 "Natur und Landschaft"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche (W)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Südosten auf das Planungsgebiet im Bereich der östlichen Zufahrtsstraße, links das bestehende Wohnhaus "Stromeyerstraße 38"

Blick von Osten nach Südwesten über das Planungsgebiet, links die bestehende Wohnbebauung an der "Stromeyerstraße"

Blick von Osten nach Nordwesten über das Planungsgebiet, im Hintergrund der bestehende Holzschuppen auf der überplanten Fläche

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Norden auf den Bereich der östlichen Zufahrt, links der bestehende Holzschuppen auf Fl.-Nr. 291, im Hintergrund das Kolpingsheim sowie das Wohnhaus "Stromeyerstraße 38"

Blick von Süden über das Planungsgebiet, im Hintergrund die angrenzende Bebauung im Norden des Gebietes, links der bestehende Holzschuppen

Blick von Südwesten über das Planungsgebiet, im Hintergrund die Bäume entlang des "Hausbachs"

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick auf die im Rahmen des Ökokontos bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 330 (Gemarkung Weiler), hier: Anlage von Amphibien-Laichgewässern

Blick auf die im Rahmen des Ökokontos bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 330 (Gemarkung Weiler), hier: Aufweitung der "Rothach"-Aue

Blick von Osten auf die im Rahmen des Ökokontos noch umzusetzenden Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 334 + 335 (Gemarkung Weiler)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14 Verfahrensvermerke

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

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

Weiler-Simmerberg, den ....

(Bürgermeister Rudolph)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Weiler-Simmerberg, den ....

(Bürgermeister Rudolph)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... 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 .....; Bekanntmachung am .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weiler-Simmerberg, den ....

(Bürgermeister Rudolph)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

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

Weiler-Simmerberg, den ....

(Bürgermeister Rudolph)

14.5 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 ....

(Bürgermeister Rudolph)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. §10 Abs. 3 BauGB)

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

Weiler-Simmerberg, den ....

(Bürgermeister Rudolph)

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. §10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "An der Stromeyerstraße" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Weiler-Simmerberg, den ....

(Bürgermeister Rudolph)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 09.04.2010

Plan geändert am: 12.04.2010

Plan geändert am: 21.06.2010

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. K. Meyer)

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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen