www.buerosieber.de

Fassung vom 17.03.2020

Markt Weiler-Simmerberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	12
4	Hinweise und Zeichenerklärung	13
5	Satzung	18
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	29
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	33
9	Begründung – Sonstiges	34
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	37
11	Begründung – Bilddokumentation	38
12	Verfahrensvermerke	39

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

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

2.1 Seniorengerechtes Wohnen

Seniorengerechtes Wohnen

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich dem Wohnen, bei Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit insgesamt 15 Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt
- Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Treppenhäuser
- die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen
- Gebäude und Räume für freie Berufe

2.2 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

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

2.3 Überschreitung der Grundfläche

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

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze,
- Wege und Zufahrten,
- Tiefgaragen (nicht überbaut)
- Treppenhäuser von Eingangsgebäuden zu Tiefgaragen
- Wohnungszugänge
- Terrassen- und Kellergeschosse (nicht überdacht)

um weitere 50% überschritten werden. Die Ermittlung der Überschreitung erfolgt über den gesamten Geltungsbereich (über Nutzungsketten hinweg) auf der Grundlage der aufsummierten zulässigen Grundflächen (GR).

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

2.4 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

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

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH" liegen, ist eine "effektive WH" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.5 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH" liegen, ist eine "effektive FH" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.6 **Maximale Höhe der Tiefgaragenzufahrt**

Die maximale Höhe der Tiefgaragenzufahrt beträgt maximal 3,00 m gegenüber der festgesetzten Oberkante des geplanten Geländes.

Unbeachtet der getroffenen Festsetzung zur maximalen Höhe der Tiefgaragenzufahrt sind bei der Bestimmung der maximalen Höhe der Tiefgaragenzufahrt die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) anzuwenden.

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

2.7

Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 1,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.8

Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen** (inkl. Zufahrt mit Überdachung); Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

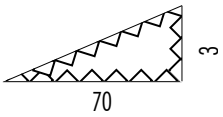
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

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

2.10



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.11 **Verkehrsflächen**

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

2.12 **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.14 **Beseitigung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden über einen herzustellenden Regenwasser-Kanal dem öffentlichen Mischwasser-System zuzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15 **Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

– Stellplätze und

– untergeordnete Wege

ausschließlich versickerungsfähige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

2.17 **Bestimmungen zur Ausführung der Tiefgaragen und deren Zufahrten**

– Die Tiefgaragentore sind entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten auszustatten.
– Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind. Nach Ausfahrt des Kraftfahrzeuges ist das Garagentor automatisch (z.B. durch Lichtschranke) zu verschließen.
– Die in die Tiefgaragenrampen integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten.

2.18 **Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude**

(1) Für die der Bregenzer Straße zugewandten Südfassaden der geplanten Gebäude mit Beurteilungspegeln größer 49 dB(A) nachts sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-/Kinderzimmer sowie Arbeitsräume) nur ausnahmsweise anzuordnen bzw. vorzugsweise auf die zur Schallquelle abgewandten West-/Ost- und Nordfassaden hin zu orientieren. Insbesondere ist ohne weitere Maßnahmen auf eine südliche Anordnung von zum Lüften erforderlichen (öffenbaren) Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

(2) Da auf die Errichtung einer Schallschutzwand verzichtet wird, sind an der Südfassade weitere Maßnahmen erforderlich. Wo eine schalltechnisch günstige Orientierung nach (1) nicht möglich ist oder keine Möglichkeit zur Querlüftung besteht, müssen die erforderlichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (insbesondere der Fenster) sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen

Maßnahmen sind dabei nach DIN 4109-1:2016-07 zu bemessen. Nachdem bei Fenstern die erforderliche Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand erreicht wird, sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches schalltechnisch wirksame Vorbauten (vollverglaste Loggien, Terrassenbrüstung als bis zur Traufe geschlossene Verglasung, Prallscheiben) oder alternativ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die eine Einhaltung von Rauminnenpegeln entsprechend der Schutzbedürftigkeit gewährleisten, vorzusehen.

(3) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nach DIN 4109:2016 nachzuweisen, dass durch die schalltechnisch wirksamen Vorbauten (z.B. verglaster Balkon/Loggia, Prallscheibe) auf der Südseite der Gebäude in den schützenswerten Aufenthaltsräumen die Innenpegel von tagsüber/nachts 40/30 dB(A) bzw. die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile eingehalten werden.

Stockwerk	Ausrichtung	Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude			
			erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB gemäß DIN 4109-1	Vorbauten o. Doppelfassade / verglaster Balkon / Loggia	„Prallscheibe"	KWL / Einzellüfter in Verb. mit einer Festverglasung a)	KWL / Einzellüfter
			- Haus A -				
G, OG und DG	Süd	III	35	+	1)	1)	--
	West	I - II	30	--	--	--	0
	Nord	I	30	--	--	--	--
	Ost	II	30	--	--	--	0
			- Haus B -				
EG, OG und DG	Süd	IV	40	+	1)	1)	--
	West*	II	30	--	--	--	0
	West**	I - II	30	--	--	--	--
	Nord	I	30	--	--	--	--
	Ost*	III	35	--	--	--	0
	Ost**	I	30	--	--	--	--

KWL	kontrollierte Wohnungsbe-/entlüftung
a)	bzw. nur zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster
*	Fassade des straßennahen Gebäudeteils (Querriegel)
**	Fassade des straßenentfernteren Gebäudeteils (Längsriegel)
+	erforderliche Maßnahme, soweit nur öffenbare Fenster auf der Südfassade geplant und somit keine Möglichkeit der Querlüftung besteht
1)	alternative Maßnahme
0	empfohlene Maßnahme

(4) Außenwohnbereiche auf der Südseite der Gebäude A und B (z.B.Terrassen, Balkone) sind vollständig verglast auszuführen.

2.19 Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen 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).
- Insgesamt sind mind. 4 Laubbäume (Hochstämme) aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

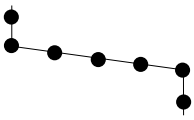
Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20 

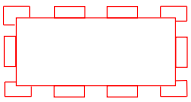
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.21

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" des Marktes Weiler-Simmerberg

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

2.22 

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO). (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

3.2 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 20° 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.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

3.3 Farben

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

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

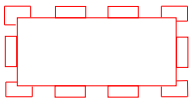
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

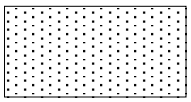
3.4 Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen beträgt 21.

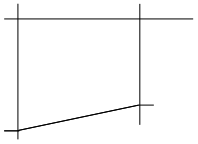
4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Auf dem Ried" und "Am Kurbad" des Marktes Weiler-Simmerberg (Planfassung vom 17.01.1966; Genehmigung vom 04.11.1966, zuletzt geändert am 10.10.2005) (siehe Planzeichnung)

4.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4 306/25

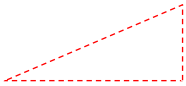
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5

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

4.6 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

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

4.7 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte

Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

4.8 Abwasserleitung

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung des Abwasserverbandes Rothach (AVR) (siehe Planzeichnung)

4.9 Stromleitung

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Stromleitung der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH (ENA) (siehe Planzeichnung)

4.10 Brandschutz

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

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m^3/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m^3/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

4.11 Bodenschutz

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

§ 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.12 Schutz vor Starkregen

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Ausuferung des Hausbachs, Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrun-

gen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Es wird empfohlen, aufgrund der Nähe zum "Hausbach" als Wildbach, die Gebäudeöffnungen mindestens 0,30 m über GOK anzulegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potentielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.13 Ergänzende Hinweise

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

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten

Flächen für Tiefgaragen zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

4.14 Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik (18060_gew_gu01_v1) vom 28.06.2018 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

4.15 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. Weder der Markt Weiler-Simmerberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.16 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Grundstücksgrenze).

5 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" in öffentlicher Sitzung am 27.04.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 17.03.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.03.2020. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 21.10.2019 bzw. 03.03.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, (inkl. Dachform und Dachneigung mit einer Toleranz von +/- 2°), die Gebäudehöhen des Vorhabens sowie die Freiraumgestaltung abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" wird die Begründung vom 17.03.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" des Marktes Weiler-Simmerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Weiler-Simmerberg, den .....

.....
(1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6 Begründung – Städtebaulicher Teil

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient im Rahmen der Nachverdichtung der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum.

6.1.1.2 Das ca. 0,20 ha große Plangebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Weiler nördlich der "Bregenzer Straße".

6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt westlich des Ortszentrums der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg nördlich der angrenzenden Staats-Straße St 2001 ("Bregenzer Straße"). Im Westen grenzt die Straße "Auf dem Ried" und im Norden und Osten bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich.

6.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,20 ha und erstreckt sich über Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 302/2, 306/25 (Gemarkung Weiler i. Allgäu).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben, mit einem leichten Gefälle von Norden nach Süden. Die verkehrliche Anbindung an die Straße "Auf dem Ried" ist als unproblematisch zu erachten.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Im Jahr 2014 waren 19,6% der Bevölkerung (1.197 Personen) von Weiler-Simmerberg älter als 65 Jahre. Bis zum Jahr 2030 wird diese Altersgruppe auf ca. 1600 Personen wachsen (vgl. Bayerische Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern). Aus diesem Anstieg ergibt sich ein dringendes Erfordernis weiteren seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum in der Marktgemeinde zu schaffen.

6.2.2.2 Im Bereich der Kreuzung "Bregenzer Straße/Auf dem Ried" beabsichtigt ein Vorhabenträger Wohngebäude mit seniorengerechten Wohnungen zu errichten. Auf Grund der Nähe zum Ortskern bietet sich der Bereich besonders gut für dieses Vorhaben an. Auf der Fläche besteht bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Auf dem Ried und am Kurbad" (Fassung vom 23.11.1977) Baurecht für eine zweigeschoßige Gebäudezeile. Jedoch entspricht die festgesetzte Gebäudeform ohne Unterteilung mit oberirdischen Garagen nicht mehr zeitgemäßen Vorstellungen.

6.2.2.3 Der Markt Weiler-Simmerberg sieht die Notwendigkeit der Errichtung von seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum und beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.2 Die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 10.12.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

6.2.3.3 Auf der Fläche besteht bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Auf dem Ried und am Kurbad" (Fassung vom 23.11.1977) Baurecht. Dort ist allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Baufenster für ein zweigeschoßiges Gebäude festgesetzt. Die vorliegende Planung setzt deren Inhalte für die Dauer ihrer Gültigkeit außer Kraft. Sollte wegen einer Nichteinhaltung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgen, so erhalten die Inhalte der bisher bereits rechtsverbindlichen Planungen wieder Verbindlichkeit.

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

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Da das Vorhaben speziell auf die zu überplanende Fläche zugeschnitten ist, wurde von der Ermittlung und Bewertung alternativer Standorte im Marktgemeindegebiet abgesehen.

6.2.4.2 Das Plangebiet zeichnet sich durch eine attraktive zentrale Lage im Ort aus. Von Vorteil ist die Nähe zu Versorgungseinrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs, welche fußläufig erreichbar sind. Das Vorhandensein von Erschließung und Infrastruktur schafft die Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung.

6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der "Bregenzer Straße" zu gewährleisten, innerörtliche Fehlentwicklungen aufzuhalten und eine angepasste Nachverdichtung dieser zentralörtlichen Lage durchzuführen.

6.2.4.4 Das Bauvorhaben fügt sich in Größe und Volumen in die Bebauung der näheren Umgebung ein. Betrachtet man die Höhenentwicklung in Ost-westlicher Richtung (entlang der Bregenzer Straße), so lässt sich feststellen, dass die geplanten Gebäude deutlich niedriger werden, als die jeweils angrenzenden Gebäude im Bestand. Somit handelt es sich um eine maßvolle, städtebauliche angemessene Nachverdichtungsmaßnahme.

6.2.4.5 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

6.2.4.6 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" wird sichergestellt, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude und Wohn-Einheiten ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

6.2.4.7 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

– bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

– die zulässige Grundfläche liegt bei 750 m² (bei BPä zählt nur die Differenz der im rvBP festgesetzten und der in der BPä festgesetzten GR) und folglich deutlich unter 20.000 m².

– es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

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

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

– Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GR) im Plangebiet ist mit geringem Spielraum auf das in der Baugrenze vorgesehene Gebäude zugeschnitten, wie es im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet ist.

– 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 weitergehende 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).

– Die Festsetzung von Firsthöhen in m über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Als Festsetzungs-Alternative zu Firsthöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe jedoch wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) der Tiefgaragenzufahrt über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung dieser geplanten Anlage. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

6.2.5.3 Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Diese wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig festgelegt.

6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben, entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden kann. Gleiches gilt für die Flächen für Tiefgaragen. Die Anordnung der Flächen für die Tiefgarage ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt.

6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreichbar (Sportanlagen, Rathaus, Supermärkte).

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das Vorhaben ist über von der Straße "Auf dem Ried" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die westlich gelegene Straße "Auf dem Ried" besteht die Anbindung an die Staats-Straße St 2001 ("Bregenzer Straße"). Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

6.2.7.2 Eine Zufahrt von der Staats-Straße St 2001 sowie im Einmündungsbereich ist ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Sichtflächen im Kreuzungsbereich "Bregenzer Straße/Auf dem Ried" tragen ebenfalls zur Verkehrssicherheit bei.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.8.1 Die "Holzer Hausbau GmbH" plant die Errichtung von zwei (seniorengerechten) Mehrfamilienwohnhäusern (Haus A und B, Grundstück Fl.-Nr. 306/25), Bregenzer Straße (St 2001), 88171 Weiler im Allgäu. In direktem Bezug zum Genehmigungsverfahren ist hierzu die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" durch die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg beabsichtigt.

Hierbei ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zum o.g. Sachverhalt wurde deshalb eine schalltechnische Stellungnahme durch das Büro "hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik" (Bericht-Nr. 18060_gew_gu01_v1 vom 28.06.2018) erstellt.

Die Untersuchung kommt dabei unter Berücksichtigung der Planung für die vorgesehene Wohnbebauung (Haus A + B, Anordnung, Höhenentwicklung, Ausrichtung u.a.) zu folgenden Ergebnissen:

6.2.8.2 Es zeigt sich, dass für das unbebaute Plan-/Baugebiet (Grundstück Fl.-Nr. 306/25) mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Geräuschen durch Straßenverkehr der Bregenzer Straße (St 2001) zu rechnen ist.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation gegenüber Einwirkungen aus Straßenverkehr wird deshalb eine baulich-konstruktive Maßnahme [Schallschutzwand als Grundstückseinfriedung Süd, Länge L = 68 m, Höhe H = 2 m ü. Gel. (SOK), akustische Eigenschaft: beidseitig (hoch-)absorbierend] vorgeschlagen.

Trotz der o.g. baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahme werden für die geplanten Häuser A und B insbesondere an den Lärm- bzw. straßenzugewandten Südfassaden die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts nicht eingehalten bzw. tagsüber um bis zu 7 dB(A), nachts um bis

zu 8 dB(A) deutlich überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts für ein allgemeines Wohngebiet werden hierbei bereits an den Ost-/Nord-/Westseiten sowie im Erdgeschoss der Südseiten eingehalten. In den Ober- und Dachgeschossen der Südfassaden dagegen jedoch nicht eingehalten bzw. tagsüber um bis zu 3 dB(A), nachts um bis zu 4 dB(A) verfehlt.

Infolge der o.g. verbleibenden Überschreitungen der Anforderungskriterien wird deshalb ein mit den Zielen des Schallimmissionsschutzes entsprechendes Maßnahmenkonzept - (passive) Maßnahmen an den Gebäuden - vorgeschlagen (schalldämmende Vorbauten, wie z.B. vollverglaste Loggien, Prallscheiben oder alternativ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen o.a.) und mit dem Fachbereich 32 "Umwelt- und Naturschutz" am Landratsamt Lindau abgestimmt. Dieses Konzept wird im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

6.2.8.3 Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt anhand der gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) für Straßenverkehr des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV.

Die Ergebnisse zeigen, dass für die lärmabgewandten Ost- und Westfassaden der geplanten Häuser A und B mit Beurteilungspegeln aus Straßenverkehr von $\leq$ 49 dB(A) nachts zu rechnen ist. Damit wird der Orientierungswert (ORW) für "allgemeine Wohngebiete" von 45 dB(A) zwar um bis zu 4 dB(A) überschritten, der entsprechende als obere Anhaltswert anzusehende Immissionsgrenzwert (IGW) von 49 dB(A) jedoch bereits durchwegs eingehalten.

Im Zuge der Bewertung/Beurteilung der (prognostizierten) Verkehrslärmbelastung durch die Bregenzer Straße kann demnach festgestellt werden, dass im Gegensatz zu den lärmzugewandten Südfassaden der Häuser A und B die Beurteilungspegel nicht deutlich über den Orientierungswerten liegen, jedoch die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte bereits einhalten.

Deshalb wurde entsprechend einer angemessenen Abwägung der o.g. Bewertung/Beurteilung auf die Festsetzung bzw. zwingende Erfordernis von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an den Ost- und Westfassaden verzichtet und entspricht der gängigen Praxis, sofern die Grenzwerte nach 16. BImSchV eingehalten sind. Verbindliche gesetzliche Regelwerke oder Normen, ab wann der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich ist, existieren zwar derzeit nicht. Hilfsweise kann hierzu jedoch die VDI 2719 herangezogen werden, die vor dem Hintergrund anzustrebender maximaler Innenpegel davon ausgeht, dass bei Außengeräuschpegeln oberhalb 50 dB(A) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig werden.

Dem Bauherrn steht es jedoch im weiteren Planungsprozess frei, für "straßennahe" an der West- und Ostseite der Gebäude angeordnete schutzbedürftige Räumlichkeiten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Hierzu wird in die Tabelle zu Festsetzung Nr. 2.19 (3) der zusätzlich Index "O" eingeführt.

6.2.8.4 Der Markt Weiler-Simmerberg ist der Ansicht, dass im gegenständlichen Bereich besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz (Schallschutzwand als Grundstückseinfriedung Süd) rechtfertigen.

Die "Bregenzer Straße" ist Teil der Ortsdurchfahrt durch Weiler i. Allgäu, deren Straßenbild die städtebauliche Gestalt des Ortes entscheidend mitprägt. Das Plangebiet, welches sich selbst schon nahe dem historischen Kern von Weiler i. Allgäu befindet, grenzt auf einer Länge von über 50,00 m direkt an die "Bregenzer Straße". Das Ortsbild wäre aus Sicht des Markts Weiler-Simmerberg allein durch eine Lärmschutzwand in dieser Länge und in der erforderlichen Höhe beeinträchtigt.

Zudem wäre in der gesamten Länge der Ortsdurchfahrt von Weiler i. Allgäu damit zu rechnen, dass auch auf anderen Grundstücken vergleichbare Schallschutzwände errichtet werden. Eine negative Beispielwirkung wäre die Folge der Lärmschutzwand im Plangebiet. Eine Einengung des Straßenraums und Prägung der Ortsdurchfahrt durch Lärmschutzwände soll insgesamt vermieden werden.

In der gemeindlichen Abwägung zwischen den Belangen der Ortsbilds und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird von der aktiven Lärmschutzmaßnahme der Schallschutzwand entlang der "Bregenzer Straße" daher abgesehen. Durch Anpassungen der passiven Lärmschutzmaßnahmen (insb. Schalldämm-Maße der Fassaden) an die Lärmsituation ohne Schallschutzwand ist ein ausreichender Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen im Gebäude gegeben. Schalltechnisch wirksame Vorbauten (z.B. vollverglaste Loggien) schaffen ausreichend geschützte und nach Süden ausgerichtete Außenwohnbereiche.

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Die Marktgemeinde verfügt über Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Abwasserverband Rothach, Lindenberg entsorgt.

6.2.9.3 Das Gebiet ist an die Frischwasserleitungen des Marktes angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.9.4 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Daher ist die Ableitung in das bestehende Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer erforderlich.

6.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.10 Geologie

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

7 Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

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

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das ca. 0,20 ha große Plangebiet befindet sich westlich des Ortszentrums des Teilorts Weiler der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg nördlich der angrenzenden Staats-Straße St 2001 ("Bregenzer Straße"). Im Westen grenzt die Straße "Auf dem Ried" an. Jenseits der genannten Straßen sowie im Norden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich an.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, von Weiß-Klee geprägte Wiesenfläche. Das ehemals hier vorhandene kleine Gebäude wurde bereits vor einigen Monaten abgebrochen. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop befindet sich etwa 110 m weiter südwestlich jenseits bestehender Bebauung

("Begleitgehölze an der Rotach und kleinen Zuflüssen zwischen Bremenried und Weiler", Nr. A8425-0204-003). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet in den Bereich der aufgerichteten Vorlandmolasse. Im Plangebiet werden die Molassesedimente von den Ablagerungen eines postglazialen Schwemmkegels überdeckt. Aus dem Schwemmfächersediment haben sich fast ausschließlich Kolluvisole aus grusführendem Lehmsand bis Lehm entwickelt. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um als Grünland genutzte Lehmböden der mittleren Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (kleinflächig ehemalige Bebauung; großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der Geländelage (weitgehend eben) ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Naturraum des Vorderen Bregenzer Waldes, ist jedoch vor allem durch seine innerörtliche Lage und die allseitig angrenzende Bebauung gekennzeichnet. Das Plangebiet ist von den südlich und westlich vorbeiführenden Straßen gut einsehbar. Entlang der südlich angrenzenden "Bregenzer Straße" verläuft der Radweg zur Allgäuer Käsestraße. Dem Plangebiet kommt jedoch auf Grund der derzeitigen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Naherholung oder den Tourismus zu. Es wirkt als kleine innerörtliche und strukturarme Freifläche eher wie eine Baulücke als wie eine attraktive Grünfläche.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. am Hausbach verlaufenden Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück mit rund 1.960 m^2 handelt. Als landwirtschaftliche Ertragsfläche ist das Gebiet auf Grund der innerörtlichen Lage nicht bedeutsam, so dass für die Landwirtschaft kein großer Verlust eintritt.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll in den nahegelegenen Vorfluter abgeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbands Rothach zugeführt.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die bereits stark eingeschränkte Kaltluftbildung im Plangebiet nahezu ganz unterbunden. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Frischluftproduzierende Gehölze entfallen nicht, im Gegensatz dazu ist die Pflanzung von mindestens 4 Laubbäumen festgesetzt.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der neuen Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.1 Auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sind mindestens 4 Laubbäume zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

7.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.3 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

7.2.3.5 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

7.2.3.6 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird weitgehend über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen. Daher beschränken sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf Ergänzungen zur Dachgestaltung und Regelungen zu den Abstandsflächen.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planungen werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung in Kraft gesetzt. Es gelten die dort vorgeschriebenen hohen Anforderungen an die Abstandsflächen. Durch die gewählte Regelung werden die Funktionen der Abstandsflächen (Brandschutz, Belichtung, Belüftung) im Sinne der Würdigung nachbarlicher Interessen in vollem Umfang ermöglicht. Von der Möglichkeit des Art. 6 Abs. 5 BayBO (Verkürzung der Abstandsflächen) oder der Möglichkeit, die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht in Kraft zu setzen, wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht.

8.2.1.2 Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, wird vorgeschrieben 21 Stellplätze im Plangebiet unterzubringen. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

9.1.3 Durchführungsvertrag

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,20 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg im Allgäu

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Netze-Allgäu, Lindenberg im Allgäu

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)

9.2.2.6 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 17.10.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 25.11.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates Weiler-Simmerberg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.10.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.11.2019 enthalten):

- Anpassung der Baugrenzen und Flächen für Tiefgaragen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen"
- Aufnahme der Festsetzung "Sichtflächen für den fließenden Verkehr"
- Aufnahme einer Vorschrift zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze
- Aufnahme des Planzeichens zur "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude"
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

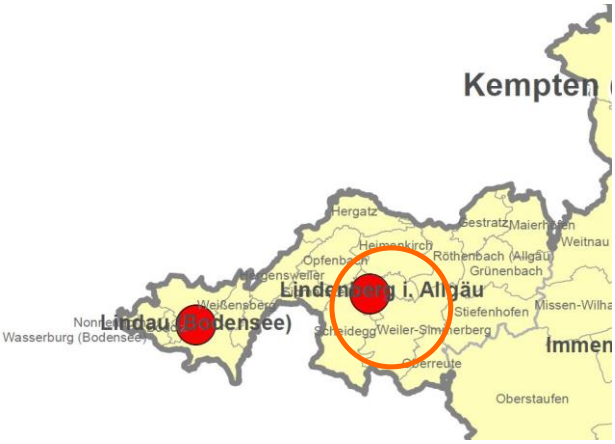
9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 17.03.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 27.04.2020 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates Weiler-Simmerberg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.03.2019) zur Verdeut-

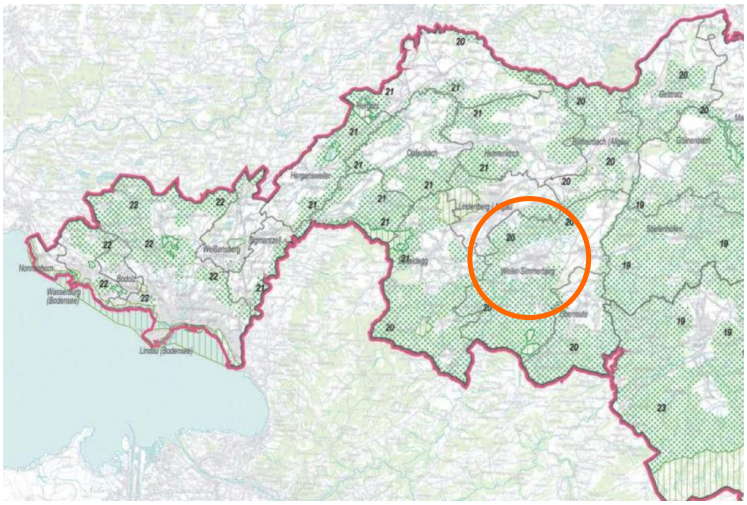
lichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.04.2020 enthalten):

- Redaktionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Verlagerung eines Stellplatzes in die Tiefgarage
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude"
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft"; Landschaftliche Vorbehaltsgebiete; Planung liegt nicht im Vorbehaltsgebiet



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

Blick von der Straße "Auf dem Ried" auf das Plangebiet und der angrenzenden Staats-Straße 2001 ("Bregenzer Straße")

Blick von Osten auf das Plangebiet

Blick von Norden auf die an das Plangebiet grenzende Staats-Straße 2001 ("Bregenzer Straße")

12 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 19.06.2017. Der Beschluss wurde am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Weiler-Simmerberg, den 04.05.2020 .....
(1.Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 21.07.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 14.07.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.08.2019 bis 12.09.2019 (Billigungsbeschluss vom 01.07.2019; Entwurfsfassung vom 23.04.2019; Bekanntmachung am 02.08.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 17.10.2019 (Billigungsbeschluss vom 25.11.2019; Bekanntmachung am 15.01.2020) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Weiler-Simmerberg, den 04.05.2020 .....
(1.Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.07.2019 (Entwurfsfassung vom 23.04.2019; Billigungsbeschluss vom 01.07.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 17.10.2019 (Billigungsbeschluss vom 25.11.2019; Anschreiben vom 21.01.2020) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Weiler-Simmerberg, den 04.05.2020 .....
(1.Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 27.04.2020 über die Entwurfsfassung vom 17.03.2020.

Weiler-Simmerberg, den 04.05.2020 .....
(1.Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" in der Fassung vom 17.03.2020 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 27.04.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weiler-Simmerberg, den 04.05.2020 .....
(1.Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorengerechter Wohnungsbau Bregenzer Straße" 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 ....
(1.Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	23.04.2019
Plan geändert am:	17.10.2019
Plan geändert am:	17.03.2020

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Andreas Brockof)

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.