www.buerosieber.de

Bebauungsplan "Weiler-Nord Erweiterung V" und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	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)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	18
6	Satzung	22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
8	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	36
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	57
10	Begründung – Sonstiges	59
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	62
12	Begründung – Bilddokumentation	63
13	Verfahrensvermerke	65

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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 20.12.2011 (GVBl. S. 689)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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)

2.2 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)

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 und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.4 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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 maßgeb-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

lich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" 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

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" 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 o

Offene Bauweise

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

2.7 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.8 ED

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

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

2.9

Baugrenze

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.10 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)

2.11 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

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

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m^2 pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

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

2.12 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)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

2.13 **Verkehrsflächen**

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

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

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

2.15 Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.16 5,50 **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.17 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.18 **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.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.19

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.20 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

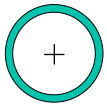
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

– Stellplätze

– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 

Zu pflanzender Baum, Standort gegenüber dem Planeintrag um bis zu 5,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.22

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

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

2.23 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

– Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- 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.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Reif-Weide	Salix daphnoides
Bruch-Weide	Salix fragilis
Korb-Weide	Salix viminalis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Purpur-Weide	Salix purpurea

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Schwarz-Weide	Salix myrsinifolia
Weiß-Weide	Salix x rubens
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

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 400 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.
- 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.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Birke	Betula spec.
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
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
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Weiler-Nord Erweiterung V" des Marktes Weiler-Simmerberg

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.26

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II". Die Inhalte des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" (Fassung vom 23.12.1992, rechtsverbindlich seit 13.09.1993) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 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)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 334 und 335 der Gemarkung Weiler (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze

Lage des dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Teils der Ökokontofläche (2.618 m²)

dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "An der Stromeyerstraße" zugeordneter Teil der Ökokontofläche (1.038 m²)

dem Bebauungsplan-Entwurf "Simmerberg Süd - 1. Erweiterung" zugeordneter Teil der Ökokontofläche (1.443 m²)

noch verfügbarer Teil der Ökokontofläche (2.982 m²)

gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

4.2 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 Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

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

4.3 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)

4.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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)

4.5 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: 0,25 m

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

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

First des Hauptdaches: 0,25 m

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

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

4.7 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)

4.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) 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. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

4.9 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

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

4.10 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

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

4.11 Stauraum vor Garagen

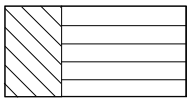
Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- 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

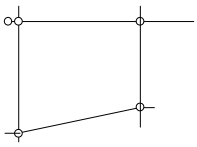
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

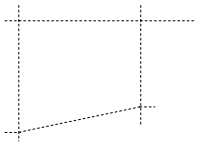
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3 

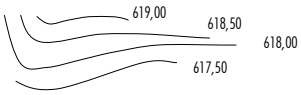
Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

5.4 Nr. ....;....m^2

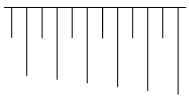
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

5.5 320/59

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

5.6 

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

5.7 

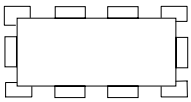
Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung);

5.8 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten**

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 ih-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

rer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.9 

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiler-Nord-Erweiterung II" des Marktes Weiler-Simmerberg (siehe Planzeichnung)

5.10 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Grund spezialgesetzlicher Vorschriften, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

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

5.11 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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.

Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

5.12 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 durchzu-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

führen (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.

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

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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.

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Gebäuden, Anlagen und Grundstückgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage, den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie so zu wählen, das Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Mindestabstände sind einzuhalten (siehe DWA-Regelwerk A 138 Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.)

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).

5.13 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.

5.14 Urheberrecht

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

6 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), 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 20.12.2011 (GVBl. S. 689), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg den Bebauungsplan "Weiler-Nord Erweiterung V" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" in öffentlicher Sitzung am 19.11.2012 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weiler-Nord Erweiterung V" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.10.2012.

§ 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 befindet sich auf den Fl.-Nrn. 334 und 335 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Weiler.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Weiler-Nord Erweiterung V" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.10.2012. Dem Bebauungsplan und die 1. Änderung wird jeweils die Begründung vom 22.10.2012 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II (Fassung vom 23.12.1992, rechtsverbindlich seit 13.09.1993) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

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

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Weiler-Nord Erweiterung V" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" des Marktes Weiler-Simmerberg treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weiler-Simmerberg, den .....

.....
(Bürgermeister Rudolph)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Weiler im Allgäu. Das überplante, zurzeit als Intensivgrünland genutzte Gebiet befindet sich nördlich der derzeitigen Ortsrandbebauung. Im Westen, Norden und Osten liegen weitere Wiesenflächen. Nördlich des Plangebietes verläuft der "Gräbenbach", ein kleiner, strukturarmer Wiesenbach, für dessen Verlegung derzeit ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt wird.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang der bereits bebauten Grundstücke, welche hier nördlich der Straße "Am Gräbenbach" den bisherigen Ortsrand bilden. Im Norden, Osten und Westen grenzt er an die freie Landschaft an. Im Süden beinhaltet der Geltungsbereich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 320/10 (Teilfläche), 320/12 (Teilfläche), 320/16 und 320/70. Diese Flächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" als öffentliche Grünflächen festgesetzt, sollen aber zukünftig als Verkehrsflächen genutzt werden. Daher ist eine Änderung dieses Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Die Flächen im Bereich der 1. Änderung werden nunmehr als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 320/3 (Teilfläche), 320/10 (Teilfläche), 320/12 (Teilfläche), 320/16, 320/57, 320/58, 320/59, 320/60, 320/61, 320/62, 320/63, 320/64, 320/65, 320/66, 320/67, 320/68, 320/69, 320/70 und 321/4 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Naturraum des Vorderen Bregenzer Waldes und dem benachbarten Westallgäuer Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Ferner sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben. Das Gelände fällt um ca.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1,50 m von Südosten nach Nordwesten. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Markt Weiler-Simmerberg hat bereits bei der Aufstellung des sich südlich des Plangebietes befindenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiler-Nord-Erweiterung II" Flächen für die Erschließung einer möglichen zukünftigen, nördlich anschließenden Wohngebietserweiterung freigehalten. Vor diesem Hintergrund sowie auf Grund der günstigen Lage und Topografie des Plangebietes eignet sich die zur Bebauung vorgesehene Fläche gut für eine Ortsrandabrundung. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

7.2.3.1 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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.

– A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen

  – als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
  – als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
  – die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
  – mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
  – kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
  – die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen

– A II 2.1.2.1 Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.

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

– 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. [...]

7.2.3.2 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.

– 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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.

7.2.3.3 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.

7.2.3.4 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.

7.2.3.5 Der Markt 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, am 12.01.2007 und am 04.11.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als Ortsrandeingrünung sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung wird ebenfalls eine Flächenherausnahme von geeigneten Flächen als Kompensation für die neu dargestellten Wohnbauflächen (W) vorgenommen.

7.2.3.6 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg sieht für den bisherigen Ortsrand eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vor. Zudem ist im Bereich des Plangebietes eine von Südwesten kommende und in Richtung Gräbenbach führende Grünverbindung bzw. ein Grünzug dargestellt, der (z.B. als Frischluftschneise/Trenngrün) von Bebauung freigehalten werden soll. Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in Bezug auf die Ortsrandeingrünung umgesetzt. Diese wird jedoch auf Grund der vorliegenden Baugebietserweiterung weiter nördlich angelegt als im Landschaftsplan vorgesehen. Der dargestellte Grünzug wird im Bereich des zentralen Plangebietes unterbrochen. Der Gedanke einer grünen Verbindung wird jedoch durch die Ausformung der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Plangebietes sowie im Nordosten aufge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

griffen. In diesen Bereich wird die Ortsrandeingrünung ein Stück weit in das Gebiet hineingeführt.

7.2.3.7 Bereits bei der Aufstellung des sich südlich des Plangebietes befindenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiler-Nord-Erweiterung II" im Jahr 1992 hat der Markt Weiler-Simmerberg Flächen für die Erschließung einer möglichen zukünftigen, nördlich anschließenden Wohngebietserweiterung freigehalten. Bereits damals wurde eine Gebietserweiterung, die durch den nördlich verlaufenden "Gräbenbach" eine natürliche Begrenzung erfährt, in Betracht gezogen. Auf Grund der vorhandenen Straßenanschlüsse sowie der Nähe zum Ortskern erscheint der überplante Bereich für eine Wohnbaufläche (W) als geeignet. Darüber hinaus weist das Gebiet eine für ein Wohngebiet sehr günstige Topografie sowie eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur 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.

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

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf eine notwendige Ortsrandeingrünung sowie auf einen erforderlichen Abstand von 15,00 m zwischen geplanter Wohnbebauung und dem "Gräbenbach" hingewiesen.

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Straße "Am Gräbenbach" zu ergänzen und nach Norden hin fortzuführen. Dabei sind Öffnungen nach Norden Richtung "Gräbenbach" vorgesehen, um eine Verbindung und Anbindung zu dem rund um Weiler geplanten Fuß- und Radweg zu schaffen.

7.2.4.3 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.

7.2.4.4 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereiches 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).

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

7.2.4.8 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurde eine Vorentwurfs-Alternative (Alternative 1) erarbeitet, die nach dem frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin entsprechend den Forderungen leicht angepasst wurde (Alternative 2).

7.2.5.2 Auf Grund des begrenzten Flächenzuschnittes durch die südliche Bebauung und den nördlich verlaufenden "Gräbenbach", ist nur eine zweihüftige Bebauung der geplanten Erschließungsstraße möglich. Die Straße schließt jeweils an den beiden von Süden her kommenden Straßenanschlüssen an und bildet mit der bestehenden Straße "Am Gräbenbach" einen Ringschluss. Zur Auflockerung des Straßenraumes ist in der Mitte des Plangebietes ein Straßenverschwenk mit Straßenaufweitung vorgesehen. An zwei Stellen ermöglichen Wegeverbindungen eine fußläufige Anbindung an den von Seiten der Verwaltung geplanen, öffentlichen Fuß- und Radweg, der um den Ort Weiler i. Allgäu führen soll.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine zweireihige Bebauung nach Norden hin zu ergänzen. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur freien Landschaft hin sowie zu dem geplanten, den Ort umspannenden Fuß- und Radweg vorgesehen.

7.2.6.2 Auf Grund des Zuschnitts des Plangebietes, der durch die südlich angrenzende Wohnbebauung und den im Norden verlaufenden "Gräbenbach" bedingt ist, sind die Anordnung der Grundstücke und die Stellung der Gebäude stark vorgegeben. Um keine zusätzlichen Einschränkungen für die Bauherrschaft zu erzeugen, wurde auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch 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.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

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

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. 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.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,25 bei Typ 1 und von 0,30 bei Typ 2 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung. Bei den Grundstücken, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind und die die zukünftige Ortsrandbebauung darstellen (Typ 1), wurde bewusst eine niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) gewählt als bei den Grundstücken mit Typ 2, die von Wohnbaugrundstücken umschlossen sind. Zudem stellen die Werte eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar, eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

– 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 belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.

– Die Festsetzung von First- und Wandhöhen über Normalnull schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.

7.2.7.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität 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.

7.2.7.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet 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 zudem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

7.2.7.6 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.

7.2.7.7 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. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen entlang der Verkehrsflächen als Begleitflächen einem Abstand von 2,00 m auf. Dadurch wird eine höhere Flexiblität bei der Anordnung des Gebäudes im Grundstück erlangt. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren 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.

7.2.7.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.7.9 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.

7.2.8 Infrastruktur

7.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

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

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Am Gräbenbach" sowie die "Käsgasse" und deren Einmündung in die "Hauptstraße" (St 2001) an das 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 und eine Anbindung an die Bundesautobahn 96 gegeben. Zur Anbindung an die bestehende Straße "Am Gräbenbach" werde die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen in öffentliche Verkehrsflächen geändert.

7.2.9.2 Die Anbindung an 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).

7.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Durch den Straßvenverschwenk in der Mitte des Gebietes sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrs-Verlangsamung vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flä-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

chen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-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 sowie 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 ist für einen Begegnungsfall von zwei Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

7.2.9.4 Auf Grund des Grundstückszuschnittes und der Lage ist für die zweireihige Bebauung eine Ringerschließung gewählt. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist daher nicht erforderlich und aus räumlichen Gründen im derzeitigen Geltungsbereich auch nicht sinnvoll.

7.2.9.5 Die Planung berücksichtigt den geplanten Fuß- und Radweg, der den Ort Weiler i. Allgäu umrunden soll und sieht für die Anbindung zwei kleine Wegeauslässe nach Norden vor.

7.2.9.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.2.9.7 Der vom Wasserwirtschaftsamt Kemtpen geforderte Mindestabstand der möglichen Gebäude zum "Gräbenbach" von 15,00 m ist durch die Planung gewahrt.

7.2.10 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist im Bereich der Grundstücke, die vor allem nördlich der geplanten Erschließungsstraße liegen und somit an die freie Landschaft angrenzen, vorgesehen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Norden und Westen anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Einzelhaus in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 2 ist im übrigen Plangebiet vorgesehen, das heißt, südlich der neuen Erschließungsstraße in direktem Anschluss an die bereits bebauten Wohngrundstücke. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte 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

8 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

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Weiler-Nord Erweiterung V" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nördlich des Hauptortes Weiler im Allgäu ausgewiesen.

8.1.1.2 Das überplante, zurzeit als Intensivgrünland genutzte Gebiet befindet sich nördlich der bestehenden Wohnbebauung, welche hier nördlich der Straße "Am Gräbenbach" den bisherigen Ortsrand bildet. Im Westen, Norden und Osten liegen weitere Wiesenflächen. Etwa 20 m nördlich des Plangebietes verläuft der Gräbenbach, ein kleiner strukturarmer Wiesenbach.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt für den bisherigen Ortsrandbereich einen Eingrünungsstreifen dar. Zudem sieht er vom Sportplatz weiter südwestlich in Richtung Gräbenbach eine teils über Wohnbauflächen hinwegführende Grünverbindung bzw. einen Grünzug vor, der von Bebauung freigehalten werden soll (z.B. Frischluftschneise, Erholungsfläche, Trenngrün). Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand mit vorhandenen Straßenanschlussmöglichkeiten, wegen der topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Weiler-Nord Erweiterung V" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.618 m^2 erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Weiler (Fl.-Nrn. 334 und 335; Ökokontofläche).

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,42 ha, davon sind 1,00 ha allgemeines Wohngebiet, 0,31 ha Verkehrsflächen und 0,11 ha Grünflächen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

8.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Es befindet sich kein Schutzgebiet oder gem. Art. 23 BayNatSchG kartiertes Biotop innerhalb des überplanten Bereichs.
- Etwa 100 m weiter nördlich liegen entlang der Rothach mehrere gemäß Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotope (u. a. "Nasswiesenbrache beim Umspannwerk nördlich Weiler", Nr. A8425-0201-001; "Ufergehölz an der Rotach nördlich Weiler", Nr. A8425-0200-002).

8.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung von 21.06.1999):

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg sieht für den bisherigen Ortsrand eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vor. Zudem ist im Bereich des Plangebietes eine von Südwesten kommende und in Richtung Gräbenbach führende Grünverbindung bzw. ein Grünzug dargestellt, der (z.B. als Frischluftschneise/Trenngrün) von Bebauung freigehalten werden soll.

8.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste festgesetzte Wasserschutzgebiet (WSG "Weiler-Simmerberg") liegt etwa 1,5 km entfernt nördlich von Simmerberg.

8.2 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)

8.2.1 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)

8.2.1.1 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: Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden grenzt die äußerste Bauzeile des bisherigen Ortsrandes (faktisch ein reines Wohngebiet) an. Im Westen, Norden und Osten liegen weitere Wiesenflächen. Etwa 120 m weiter nördlich verläuft der Gräbenbach, ein in diesem Bereich strukturarmer, kaum Begleitgehölze aufweisender, relativ naturferner Wiesenbach. Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besonde-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

re Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

– Prognose bei Durchführung: Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet weiterhin Flächen erhalten werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung von fünf Bäumen vorgesehen. Weitere Baum- sowie Strauchpflanzungen erfolgen auf der öffentlichen Grünfläche im Norden. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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 Verkehrsflächen	Verlust des Lebensraums Intensivgrünland	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm, Fußgänger auf dem neuen Weg)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

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

– Bestandsaufnahme: Laut dem Geotechnischen Gutachten von Baugrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, vom 11.09.2012, besteht der geologische Untergrund im Plangebiet aus würmeiszeitlichen Moränensedimenten. Darüber lagern spät- bis postglaziale Schwemmkegelablagerungen. Der Markt Weiler liegt auf einem mächtigen, von Südosten her geschütteten Schuttfächer, der ungefähr auf einer Höhe von 650 m ü. NN wurzelt. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen, distalen Bereich dieses Schuttfächers. Über den Schwemmkegelablagerungen lagerten sich im Norden, nahe dem Gräbenbach, lehmige Bachsedimente ab. Die Schichtenfolge wird nach oben hin durch eine humose Mutterbodenauflage abgeschlossen. Die in den sandigen Bachlehmen gemessenen Durchlässigkeiten schwanken zwischen $k_f = 1{,}3 \cdot 10^{-5}$ und $k_f = 5{,}3 \cdot 10^{-6}$ m/s (= durchlässig). Auch die Schwemmkegelablagerungen sind mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f = 4{,}9 \cdot 10^{-5}$ und $k_f = 1{,}6 \cdot 10^{-6}$ m/s als durchlässig einzustufen. Aus den Schwemmkegel- und Bachablagerungen haben sich vermutlich Braunerden entwickelt. Bei den Flächen handelt sich um offene bzw. unversiegelte Böden, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

– Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, sind der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,25 bzw. 30 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Auf Grund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen als moderat zu bewerten.

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

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

8.2.1.3 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: Während der o. g. Baugrunderkundung wurde in allen sechs Bohrungen der Zutritt von Grund- oder Schichtwasser festgestellt. Es wurde ein Grundwasserflurabstand von 1,15 m bis 1,50 m festgestellt. Die Wasserzutritte wurden dabei in den Bachablagerungen sowie in den Schwemmkegelablagerungen beobachtet, meist am Top kiesiger Ablagerun-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gen. Unmittelbar im Änderungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor. Unmittelbar im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Nördlich des Plangebietes verläuft der Gräbenbach; weitere 130 m bis 150 m weiter nördlich fließt die Rothach.

– Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da auf Grund der niedrigen Grundwasserflurabstände eine Mächtigkeit des Sickerraumes von rd. 1,0 m, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, unter Berücksichtigung des Einbaus eines "reinigenden" Humus-Sand-Gemisches nicht mehr gegeben ist, sind Versickerungsanlagen voraussichtlich nicht realisierbar. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,8 ha offenen Boden betreffen, so dass der lokale Wasserhaushalt nicht in erheblichem Maße verändert wird. In einem parallel durchgeführten Wasserrechtsverfahren wird momentan eine teilweise, nordwärts gerichtete Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Gräbenbaches geplant. Hierzu fanden bereits Abstimmungsgespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde statt. Es ist davon auszugehen, dass das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren in den nächsten Monaten abgeschlossen und die Planung umgesetzt wird. Danach besteht zwischen dem Gräbenbach und der zukünftigen Bebauung ein Mindestabstand von 15 m. Folgende weitere Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Minimierung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser: Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal einzuleiten, sofern es nicht vor Ort versickert werden kann.

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 Baches	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge (unwahrscheinlich)	–

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

8.2.1.4 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 südlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Der nördlich des Plangebietes verlaufende Gräbenbach verfügt über zahlreiche Drosselbauwerke und Abschlagsmöglichkeiten. Diese bewirken eine signifikante, natürliche Abflusssteuerung im Oberlauf des Plangebietes "Weiler-Nord Erweiterung V", woduch sich die Hochwassergefährdung für den überplanten Bereich reduziert. Bis zu einem HQ_{100} wird daher momentan bei ordnungsgemäßer Gewässerunterhaltung vom Wasserwirtschaftsamt keine Hochwassergefährdung gesehen. Für extreme Niederschlagsereignisse mit Abflüssen größer als bei einem HQ_{100} kann eine Hochwassergefährdung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

– Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Rothach in Weiler-Bremenried zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist – soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt – direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern, andernfalls in den gemeindlichen Kanal einzuleiten. Um Bauwerber auf die mögliche Gefährdung bei Niederschlagsereignissen mit Abflüssen größer als HQ_{100} aufmerksam zu machen, enthält der Bebauunsplan einen Hinweis mit der Empfehlung von vorsorgenden baulichen Maßnahmen wie z.B. wasserdichte Keller, erhöhte Gebäudezugänge usw.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.1.5 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: Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirkes des Schwäbischen Alpvorlandes. Es ist im Allgemeinen durch hohe Niederschläge, vor allem im Winter auftretende Föhn-Wetterlagen und eher niedrige Temperaturen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur von Weiler liegt auf Grund der Tallage bei vergleichsweise hohen 7°C bis 8°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.300 mm bis 1.500 mm ebenfalls hoch. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Durch die Lage im weiteren Talraum der "Rothach" kann es zur Sammlung von Kaltluft und zu einer damit einhergehenden vermehrten Nebelbildung kommen. Da der Kaltluftsee in Teilbereichen des "Rothach"-Tales oft nur langsam nach Südwesten abfließt, kann der Nebel sehr lange anhalten.

– Prognose bei Durchführung: Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

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, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust des Intensivgrünlands	reduzierte Kaltluftproduktion	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.1.6 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 Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Weiler im Allgäu liegt im nördlichen Teil des Naturraums "Vorderer Bregenzer Wald" in einem Tal zwischen zwei nordwestlich (Lindenberg) bzw. südöstlich (Oberreute) verlaufenden Höhenzügen. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in nördlicher Ortsrandlage des Hauptortes Weiler im Allgäu. Im Süden schließt der überplante Bereich an die Wohnbebauung des bisherigen Ortsrandes an. Westlich, nördlich und östlich schließen weitere Wiesenflächen an. Etwa 20 m weiter nördlich verläuft der Gräbenbach als Wiesenbach ohne auffällige Begleitvegetation. Das Gebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Nordwesten auf und ist nicht von besonderer landschaftlicher Attraktivität. Blickbeziehungen bestehen vor allem in Richtung Norden über das Rothachtal (Stromleitung quert) hinweg auf den nordwestlich liegenden, am Hang größtenteils bewaldeten Höhenzug. Der Bereich ist von den Stichstraßen im Süden sowie von den Wanderwegen im Osten und Norden einsehbar, jedoch nicht exponiert.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper werden die Blickbeziehungen der jetzigen Ortsrand-Anlieger in Richtung freier Landschaft eingeschränkt. Die umliegende Landschaft kann von ihnen wegen des reduzierten Ausblicks nicht mehr in gleicher Weise erlebt werden. Das Landschaftsbild erfährt eine gewisse Beeinträchtigung, weil die geplante Erweiterungsfläche etwas aus dem Ortsverband herausragt. Durch die im Zusammenhang mit einer naturnahen Umgestaltung des Gräbenbachs geplante Verlegung des Gewässers (siehe oben den Punkt "Schutzgut Wasser") wird jedoch mit dem Baugebiet ein Abstand von mind. 15 m zum Gräbenbach eingehalten. Der Übergangsbereich zur engeren Uferzone wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Durch die auf öffentlichen Flächen stattfindende Eingrünung vor allem in Richtung Norden und die Abstufung der Gebäudetypen zum Ortsrand hin wird den Belangen des Landschaftsbildes in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes durch weitere Wohnbebauung, Verkleinerung der als Grünland genutzten Pufferfläche zwischen Siedlung und Gräbenbach	–
Durchgrünung des Plangebietes mit Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung eines landschaftstypischen Ortsbildes und Siedlungsrandes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

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

– Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes kommt lediglich ein Lebensraumtyp vor (intensiv genutzte Mähwiese), der zudem von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst wird (Spaziergänger, Hunde). Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.

– Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung verlieren die Arten des intensiv genutzten Grünlandes ihren Lebensraum. Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

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

– Bestandsaufnahme: Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes für Na-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

tur und Landschaft und umfasst auch kein gemäß Art. 23 BayNatSchG kartiertes Biotop. Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

– Prognose bei Durchführung: Weder Schutzgebiete noch Biotope sind von der Planung betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auch Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: In Bezug auf Schutzgebiete bzw. Biotope und ihre Verbundfunktion ändert sich nichts.

8.2.1.9 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 Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Für sich genommen hat es in Folge der intensiven Nutzung und wegen fehlender Wegeverbindungen keine bedeutende Naherholungs-Funktion. Etwa 150 m weiter östlich verläuft ein ausgeschilderter Wandwerg entlang der "Eschweidstraße" zum Umspannwerk an der Rothach (und weiter Richtung Schreckenmantlitz oder auf der Nordseite der Rothach nach Westen). Daher kommt dem überplanten Bereich eine indirekte Bedeutung für die Naherholung als Teil des Ortsbildes bzw. der landschaftlichen Kulisse zu.

– Prognose bei Durchführung: Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper – vor allem für die Anwohner des bisherigen Ortsrandes – eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Möglichkeiten der Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit verbessern sich jedoch, da zwischen der Wohngebietserweiterung und dem Gräbenbach ein Fußweg vorgesehen ist, der langfristig an die "Eschweidstraße" im Osten bzw. an die "Linderberger Straße" im Westen angeschlossen werden soll.

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 Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen; verbesserte Wohnqualität auf Grund der Durch-	+

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

	grünung des Wohngebietes	
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	geringfügige Belastung durch Verkehrs- und Freizeitlärm sowie durch Verkehrsabgase	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher landwirtschaftlich sowie für die (Nah-)Erholung genutzt.

8.2.1.10 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.

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

– Bestandsaufnahme: Momentan fallen im Gebiet keine Abfälle an. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes kann es zeitweise zu unerheblichen Geruchs- oder Lärm-Emissionen kommen. Bisher bestehen keine Nutzungskonflikte.

– Prognose bei Durchführung: Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Rothach in Weiler-Bremenried zugeführt. Diese Kläranlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, soll – wenn möglich – versickert, andernfalls über die gemeindlichen Kanäle abgeleitet werden. Auch im neuen Baugebiet kann die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs- oder Lärm-Belastungen führen. Darüber hinaus sind keine Nutzungskonflikte auf Grund von Immissionen zu erwarten.

– Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.1.12 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 auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

– Bestandsaufnahme: Der Bereich fällt nach Nordwesten hin leicht ab.

– Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind bis zu einer maximalen Fläche von 9 m^2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

– Bestandsaufnahme: Es befindet sich kein Schutzgebiet oder gem. Art. 23 BayNatSchG kartiertes Biotop innerhalb des überplanten Bereichs. Auch Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Der Regionalplan der Region Allgäu stellt nördlich von Weiler (entlang des Nordufers der Rothach) das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 ("Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu und Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen") dar. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht für den bisherigen Ortsrand eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vor. Zudem ist im Bereich des Plangebietes eine von Südwesten kommende und in Richtung Gräbenbach führende Grünverbindung bzw. ein Grünzug dargestellt, der von Bebauung freigehalten werden soll.

– Prognose bei Durchführung: Schutzgebiete für Natur und Landschaft, kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird von der Planung noch nicht berührt. Da die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht übereinstimmen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan. Der im Landschaftsplan dargestellte Grünzug wird überbaut. Weiter westlich bleibt jedoch eine mindestens 120 m breite Grünschneise zwischen den beiden hier bestehenden Siedlungsteilen von Weiler im Allgäu frei, so dass sowohl die Frischluftzufuhr in die Ortschaft als auch ein Biotopverbund in Richtung Gräbenbach weiterhin gegeben sind. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Anhaltspunkte für eine über das für den ländlichen Raum typische Maß hinausgehende Belastung der Luftqualität vor. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann zeitweise zu Emissionen (z.B. von Staub, Gerüchen) führen.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über bestehenden Straßenauslässe 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.

8.2.1.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, 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.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2 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):

8.2.2.1 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 4.3 (Schutzgut Wasser) ist hiervon betroffen. Voraussichtlich wird das auf den zukünftig befestigen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden können. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.2.2 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:

8.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- 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; Ortsrandeingrünung	Eingriff erheblich

8.2.2.4 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	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

8.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen im weiteren Talbereich des naturfernen Gräbenbaches. Der Grundwasserflurabstand ist vermutlich vergleichsweise gering. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken; Verwendung versickerungfähiger Beläge	Eingriff unerheblich: Die Größe der versiegelten Flächen ist gering; ein Teil des Wassers kann u.U. vor Ort versickert werden.

8.2.2.6 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	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung bisher offener Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper; Freihaltung der besonders kaltluftrelevanten	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bereiche im Nahbereich zum Gräbenbach	Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.

8.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um den Teil einer strukturarmen Agrarlandschaft sowie um bisherige Ortsrandbereiche mit lückig ausgebildeter Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von 14 Wohngebäuden in nördlicher Ortsrandlage	Zusätzliche Baukörper verlagern den betroffenen Siedlungsteil weiter in Richtung Gräbenbach und freier Landschaft	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden; max. zweigeschoßige Baukörper; Pflanzung von Gehölzen als Eingrünung; Erhaltung von bestehenden Sichtbeziehungen	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten aufgelockert.

8.2.2.8 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).

8.2.2.9 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).

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

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch öffentliche Grünflächen mit Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

– Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

– Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

– Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

– Vermeidung der Bebauung im unmittelbaren Uferraum des Gräbenbaches (Schutzabstand; Schutzgut Wasser)

– Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.2.11 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 von 0,2 (Feld A I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 13.097 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.618 m². In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	**Feld**	**Kompensations-faktor**	**Fläche (m²)**	**erforderliche Ausgleichsfläche (m²)**
Grünland/Planung WA	B I	0,2	10.007	2.000
Grünland/Planung Verkehrsfläche	B I	0,2	3.090	618
Grünland/Planung Grünfläche	–	–	1.094	0
Summe			**14.191**	**2.618**

8.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 334 und 335 der Gemarkung Weiler i.A. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland entlang der Rothach nördlich von Weiler. Die Fläche grenzt westlich an eine bestehende Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 330)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

sowie an ein gem. Art. 23 BayNatSchG kartiertes Biotop ("Nasswiesenbrache beim Umspannwerk nördlich Weiler", Nr. A8425-0201-001) an. Entlang der Rothach verläuft ein weiteres kartiertes Biotop ("Ufergehölz an der Rothach nördlich Weiler", Nr. A8425-0200-002). Für die Ausgleichsfläche liegt ein Maßnahmenkonzept des Landschaftsarchitekten Kurt Willmann zur Einbuchung in das Ökokonto mit Fassung vom 11.01.2010 vor. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird auf dieses mittlerweile bereits umgesetzte Konzept zurückgegriffen.

8.2.2.13 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen bzw. wurden darauf 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)"):

- Herstellung von zwei Rothach-Aufweitungen als Retentionsflächen
- Ergänzung des Ufergehölzstreifens am Südufer der Rothach
- Herstellung von Fahrspuren, Vertiefungen bzw. Tümpeln als Amphibienlaichgewässer
- Pflanzung einer artenreichen waldartigen Struktur im Randbereich, höhenmäßig abgestuft mit vorgelagerter Strauch- und Krautschicht
- Herstellung von einzelnen Steinhaufen mit Totholzanteil im Randbereich der Tümpel
- Ansaat der nicht bepflanzten Restfläche mit kräuterreichem Magerrasen

8.2.2.14 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

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

8.2.2.15 Tabelle zu der Ausgleichsfläche

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Ökokonto-Fläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 334 und 335, Gemarkung Weiler)	extern	intensiv genutztes Grünland	Ergänzung des Ufergehölzstreifens am Südufer der "Rothach"; Herstellung von Fahrspuren; Anlage von Vertiefungen/Tümpeln als Amphibien-Laichgewässer; Pflanzung einer waldartigen Struktur im Randbereich	2.618
Summe				**2.618**

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.2.16 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme exakt abgedeckt. Die diesem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.618 m² wird von der im Ökokonto befindlichen Fläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 334 und 335, Gemarkung Weiler) abgezogen. Es verbleibt ein Flächenwert von 2.982 m² im Ökokonto. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan "Weiler-Nord Erweiterung V" getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.3.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurde eine Vorentwurfs-Alternative (Alternative 1) erarbeitet, die nach dem frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin entsprechend den Forderungen leicht angepasst wurde (Alternative 2).

8.2.3.2 Auf Grund des begrenzten Flächenzuschnittes durch die südliche Bebauung und den nördlich verlaufenden "Gräbenbach" ist nur eine zweihüftige Bebauung der geplanten Erschließungsstraße möglich. Die Straße schließt jeweils an den beiden von Süden her kommenden Straßenanschlüssen an und bildet mit der bestehenden Straße "Am Gräbenbach" einen Ringschluss. An einigen Stellen ermöglichen Wegeverbindungen eine fußläufige Anbindung an den von Seiten der Verwaltung geplanten, öffentlichen Fuß- und Radweg, der um den Ort Weiler i. Allgäu führen soll.

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

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

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen war das Heft "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.4 Zu dem Projekt fand am 05.12.2008 ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen die Sachbereiche Naturschutz und Immissionsschutz des Landratsamtes Lindau, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Bereich Landwirtschaft) sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten eine Stellungnahme abgaben (siehe ergänzter Ergebnisvermerk vom 08.01.2009).

8.3.1.5 Zur 5. Erweiterung des Baugebietes Weiler-Nord liegt ein Geotechnisches Gutachten von Baugrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, vom 11.09.2012 vor.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.3 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):

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

8.3.3.2 Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,25 bzw. 0,30 und 14 geplanten Wohngrundstücken.

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,42 ha.

8.3.4.3 Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope innerhalb des Plangebietes. Etwa 100 m weiter nördlich liegen entlang der Rothach mehrere gemäß Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotope (u. a. "Nasswiesenbrache beim Umspannwerk nördlich Weiler", Nr. A8425-0201-001; "Ufergehölz an der Rotach nördlich Weiler", Nr. A8425-0200-002). Sie sind von der Planung nicht betroffen.

8.3.4.4 Auf der überplanten Fläche befindet sich eine intensiv genutzte Wiesenfläche. Im Süden grenzt die entlang des bisherigen Ortsrandes bestehende Wohnbebauung an. Westlich, nördlich und östlich befinden sich weitere Wiesenflächen. Etwa 20 m nördlich des Plangebietes verläuft ein strukturarmer Wiesenbach ("Gräbenbach"). Das Gelände fällt leicht nach Nordwesten. Das Plangebiet unterliegt mit Ausnahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keiner Vorbelastung. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper, Heranrücken der Bebauung an den Gräbenbach) sowie auf das

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Intensivgrünland am Ortsrand als landwirtschaftliche Ertragsfläche erhalten.

8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers im Trenn-System; Freihaltung des engeren Uferraumes des zur naturnahen Umgestaltung/Verlegung vorgesehenen Gräbenbaches von Bebauung.

8.3.4.6 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. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich beträgt 2.618 m^2 und wird vollständig auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 334 und 335 der Gemarkung Weiler erbracht (Ökokontoflächen).

8.3.4.7 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

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich 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, Garagen und Nebengebäude. Für diese sind auch andere Dachformen zulässig. 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.

9.1.1.2 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. Bei den Typen 1 und 2 wird das Spektrum von 20-42° zugelassen.

9.1.1.3 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 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

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

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

9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau mit Ausnahmen der Farben für Sonnenkol-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

lektoren und Photovoltaik-Anlagen führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.1.7 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.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 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.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist zur Sicherstellung eines ungehinderten Verkehrsflusses sowie auf den Winterdienst abgestellt.

9.2.2.2 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, pro Wohnung zwei Stellplätze zu errichten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Die zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die beasichtigt die Flächen an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 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, Ortsrandeingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,42 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,00	70,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen als Straße mit Begleitgrün	0,24	16,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen als Fuß- und Gehweg	0,07	4,9 %
Öffentliche Grünflächen	0,11	7,8 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 24,0 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 14

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 14

10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 35

10.2.2 Erschließung

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

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserleitung

10.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Vorarlberger Kraftwerke, Lindenberg im Allgäu

10.2.2.4 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg im Allgäu

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)

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

Verkehrsanlagen	350.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	75.000,-
Wasserversorgung und Hausanschlüsse	39.000,-
Verlegung Gräbenbach	21.000,-
Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum (Bäume und Sträucher)	3.500,-
Gesamt	**488.500,-**

10.2.2.7 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).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 23.07.2012 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 23.07.2012 wie folgt Berücksichtigung:

– Herausnahme der mittleren öffentlichen Verkehrsfläche (Breite ca. 4,00 m) (Anbindung zum nördlichen Fuß- und Radweg) und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

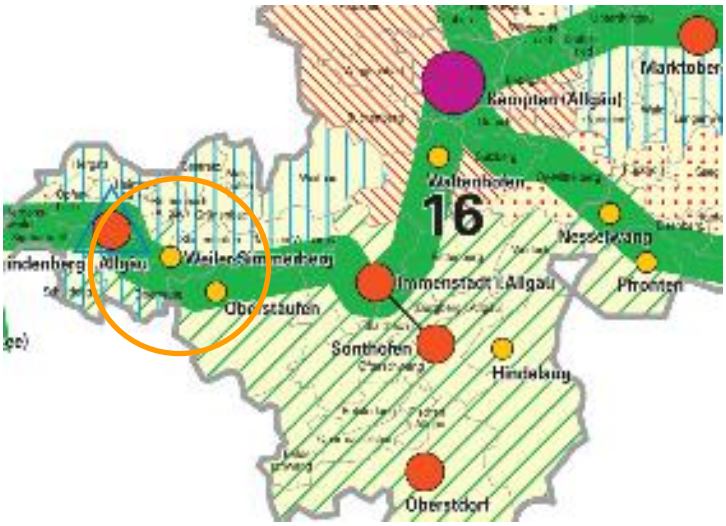
– Herausnahme der Festsetzung der auf das natürliche Gelände bezogenen mittleren traufseitigen Wandhöhe und der Firsthöhe und stattdessen Festsetzung der maximalen traufseitigen Wandhöhe über NN sowie der Firsthöhe über NN
– Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.10.2012) 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 19.11.2012 enthalten):

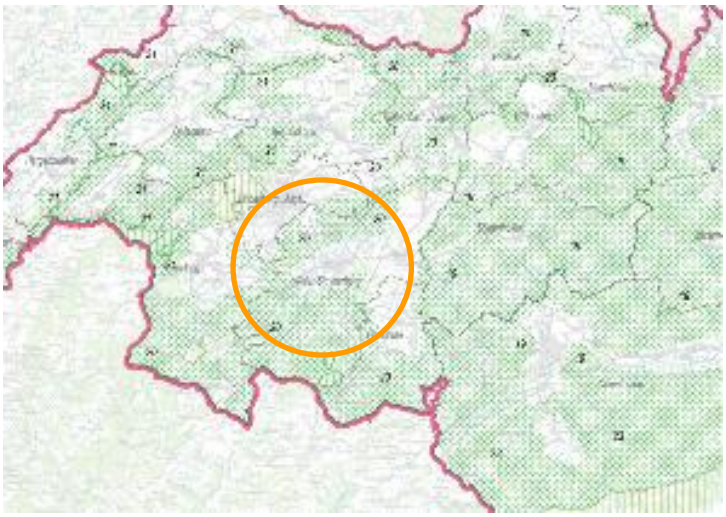
– Ergänzung der Planskizze zur externen Ausgleichsfläche
– Ergänzungen des Hinweises zu Brandschutz
– Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
– Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

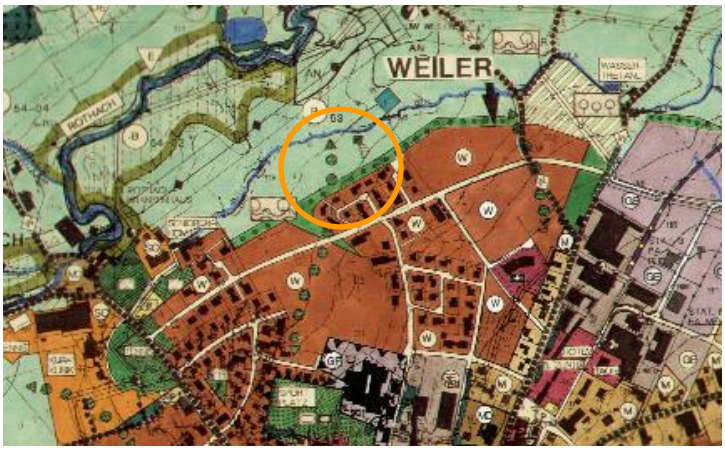
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" und "Alpengebiet", Lage auf der Entwicklungsachse Kempten (Allgäu) - Lindau (B)



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft" Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (× × ×)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Südwesten auf das Plangebiet; rechts im Bild das Gebäude "Am Gräbenbach 53"

Blick von Nordwesten auf das Plangebiet; im Hintergrund die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung

Blick entlang des "Gräbenbaches" in Richtung Osten; rechts des "Gräbenbaches" das Plangebiet

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick vom östlichen, bestehenden Straßenanschluss in Richtung Nordosten; links im Bild das zum Grundstück "Am Gräbenbach 75" gehörende Garagendach

Blick vom südöstlichsten Bereich des Plangebietes in Richtung Westen über das Plangebiet; links im Bild die zum Grundstück "Am Gräbenbach 75" gehörende Garage

Blick entlang der Straße "Am Gräbenbach" auf den in der Bildmitte verlaufenden, westlich geplanten Straßenanschluss; links im Bild das Gebäude "Am Gräbenbach 53"

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

13 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 06.02.2012. Der Beschluss wurde am 09.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Weiler-Simmerberg, den ....

(1. Bürgermeister Rudolph)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 04.04.2012 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.08.2012 bis 19.09.2012 (Billigungsbeschluss vom 23.07.2012; Entwurfsfassung vom 23.07.2012; Bekanntmachung am 10.08.2012) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Weiler-Simmerberg, den ....

(1. Bürgermeister Rudolph)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 05.12.2008 und im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 12.01.2012 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 08.08.2012 (Entwurfsfassung vom 23.07.2012; Billigungsbeschluss vom 23.07.2012) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weiler-Simmerberg, den ....

(1. Bürgermeister Rudolph)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 19.11.2012 über die Entwurfsfassung vom 22.10.2012.

Weiler-Simmerberg, den ....

(1. Bürgermeister Rudolph)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Weiler-Nord Erweiterung V" und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" in der Fassung vom 22.10.2012 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 19.11.2012 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weiler-Simmerberg, den ....

(1. Bürgermeister Rudolph)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Weiler-Nord Erweiterung V" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weiler-Simmerberg, den ....

(1. Bürgermeister Rudolph)

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

Dem Bebauungsplan "Weiler-Nord Erweiterung V" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Weiler-Nord-Erweiterung II" 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: 19.07.2012

Plan geändert am: 23.07.2012

Plan geändert am: 22.10.2012

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. N. Doll)

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen