

---

# MARKT WEITNAU



Landkreis Oberallgäu

---

## BEBAUUNGSPLAN „Weitnau – Bei den Eschen“

### C) BEGRÜNDUNG

Fassung vom 18.07.2019

Projektnummer: 19008

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Lutz-Holger Behre, Dipl.-Ing. Architekt u. Stadtplaner BYAK

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	6
5. Erfordernis der Planung	11
6. Planungskonzept	12
7. Immissionsschutz	17
8. Wasserrechtliche Belange, Niederschlagswasser	18
9. Energie	18
10. Ver- und Entsorgung	19
11. Flächenstatistik	20

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS DER PLANUNG**

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weitnau-Bei den Eschen“ des Marktes Weitnau war die wiederholte Nachfrage nach neuem und zusätzlichem Wohnraum. Da der Markt Weitnau kaum mehr Nachverdichtungspotenzial besitzt und die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist, soll mit dem Bebauungsplan der benötigte Wohnraum planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der zu überplanende Bereich liegt im Außenbereich und umfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha.

Um die Realisierung der geplanten Bebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche aber auch grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Planungsriff schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, weshalb der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt wird. Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup> und mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

---

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 9.594 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine vollständige Fläche mit der Flur-Nr. 57/7 und Teilflächen aus den Flur-Nr.: 57/5, 58/8, 58/11, 58/20, 58/21, 57/3 und 57/4.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Bereiches des Marktes Weitnau und der Gemarkung Weitnau.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

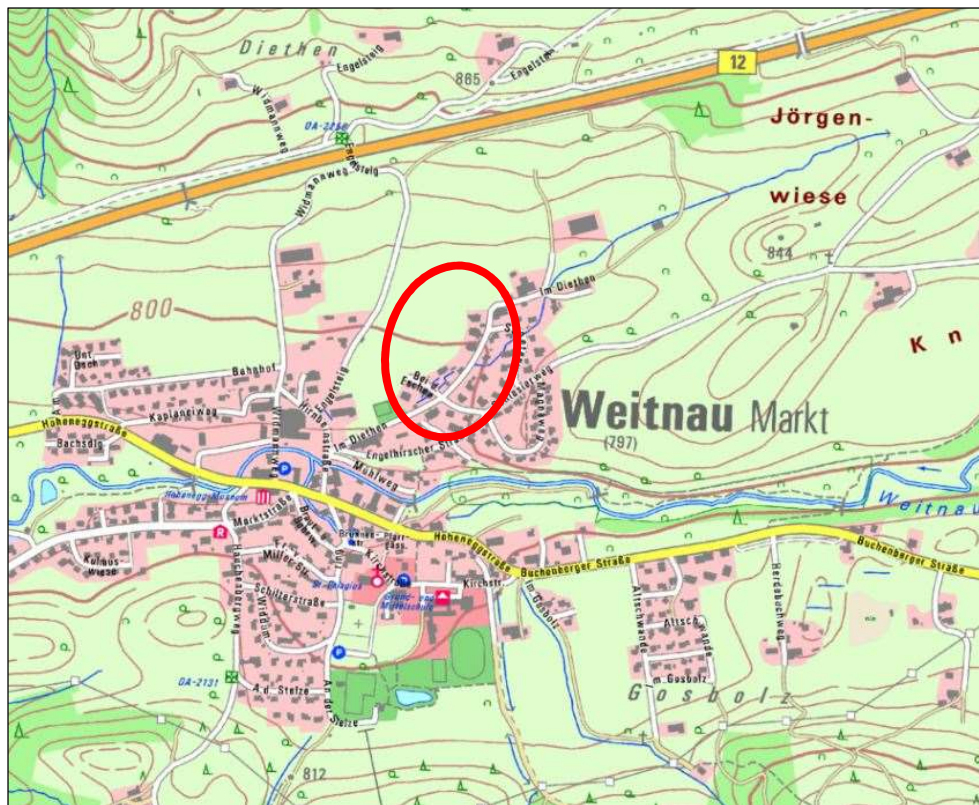


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.  
(© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Südlich vom sogenannten „Sonneneck“ und der in Ost-West-Richtung verlaufenden B12 liegt der Teilbereich des Ortsteiles Weitnau. Der Geltungsbereich liegt in Nähe der Straße „Im Diethen“ und wird verkehrlich von der Straße „Bei den Eschen“ erschlossen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen und stoßen im Norden und im Westen gleichermaßen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und im Süden liegt Wohnbebauung an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten und im Süden liegt Wohnbebauung an
- Im Süden verläuft die Anliegerstraße „Im Diethen“

Im Planungsgebiet befindet sich laut dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) keinerlei bauliche Denkmäler oder Bodendenkmäler.

Es befinden sich gemäß Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung keine Schutzgebiete in der Nähe der geplanten Flächen. Die B12 liegt im Norden Luftlinie rd. 360 m entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.

### 2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist leicht geneigt und weist eine Höhendifferenz innerhalb des Geltungsbereiches von rd. 6 m in Nord-Süd-Richtung aus. Die nicht bebauten Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die keine Gehölze aufweisen.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Satzung vom 16.02.2006 – genehmigt 02.06.2006) mit integriertem Landschaftsplan wurde zu der Planung hinzugezogen. Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weitnau-Bei den Eschen“ Wohnbauflächen mit Eingrünung dar.

Die Planung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

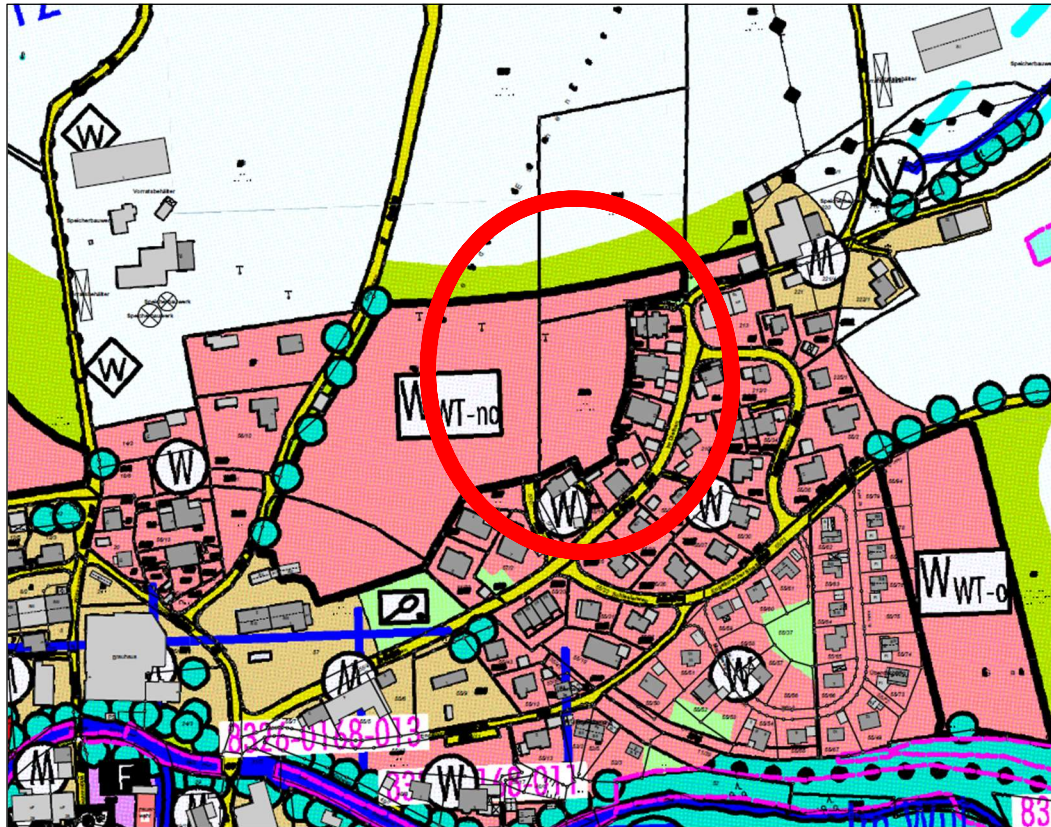


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan o. M., Ausschnitt

#### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weitnau-Bei den Eschen“ sind für die Markt Weitnau in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans der Region Oberallgäu (RP 16) zu beachten.

##### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Darstellung der Markt Weitnau i. Allgäu (in der Nähe vom Mittelzentrum der Stadt Immenstadt und vom Oberzentrum der Stadt Kempten) als allgemeiner ländlicher Raum (s. Abb. 4).

Ein Ziel ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Z 1.1.1 LEP). Dabei sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden (G 1.2.1 LEP). Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben. (G 1.2.6 LEP).

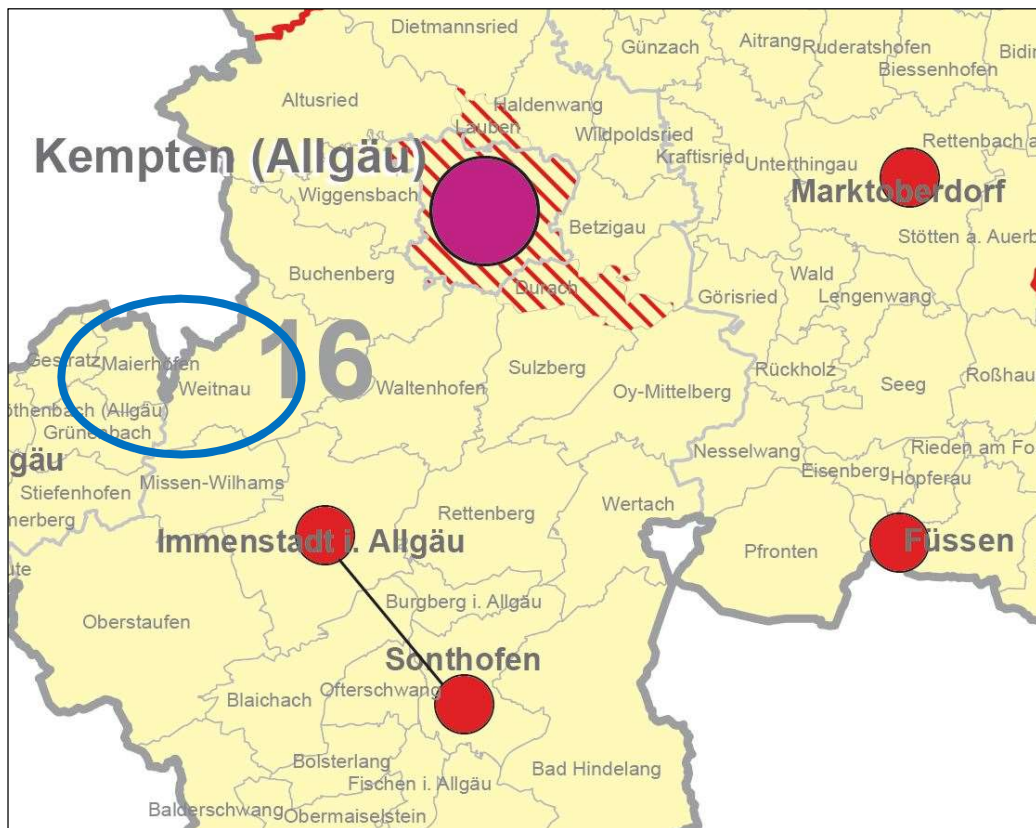


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP 2013 Strukturkarte

### Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 LEP)

Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. (Z 2.2.5 LEP).

### Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

### **Verkehr**

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestandleistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

## **4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)**

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:

### **Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze**

#### **II Wirtschaft**

1.1 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

#### **V Siedlungswesen**

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.

1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

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.



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

Die Potenzialflächen wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (Satzung vom 16.02.2006) ausführlich dargestellt. Die dabei im Marktgebiet ermittelten Reservebauflächen wurden dabei vom Flächenbedarf abgezogen. Mittlerweile sind einige Innenentwicklungs-Flächen einer Bebauung zugeführt worden. Eine neuerliche umfangreiche Untersuchung nach so kurzer Zeit ist nicht möglich. Weiterhin ist hinsichtlich der Innenentwicklung, wie in LEP 3.2 (Z) sowie RP 16 B V 1.3 dargestellt, zu sagen, dass es sich bei den unbebauten Wohnbauflächen innerorts um Flächen handelt, die im Privatbesitz stehen und nicht für einen etwaigen kurz- oder mittelfristigen Erwerb zur Verfügung stehen. Zusätzlich steht die vorliegende Fläche für eine Bebauung zur Verfügung, wie nachfolgend beschrieben ist sie mittlerweile auch gut geeignet für eine Wohnbebauung. Auch der aktuelle, akute Wohnraumbedarf durch den wachsenden Zuzug von Schutzsuchenden und der höheren Lebenserwartung, spricht für die Entwicklung dieser Fläche sowie einen zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen.

Nach LEP 3.2 Abs.2 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Hier wurde die Größe der Baufelder entsprechend mittelgroß gewählt, um den gesellschaftlich gewünschten Wohnbau zu ermöglichen, was wiederum dem gesteigerten Wohnraumbedarf geschuldet ist.

Raumstrukturell liegt die Markt Weitnau mittig am Nord-Westrand vom Landkreis Oberallgäu. Das kann dazu führen, dass durch die dezentrale Lage ein Wohnstandort mehr Attraktivität bekommt, da die Erreichbarkeit von unterschiedlichen Einrichtungen und Arbeitsplätzen in allen Richtungen den kürzeren Weg darstellen.

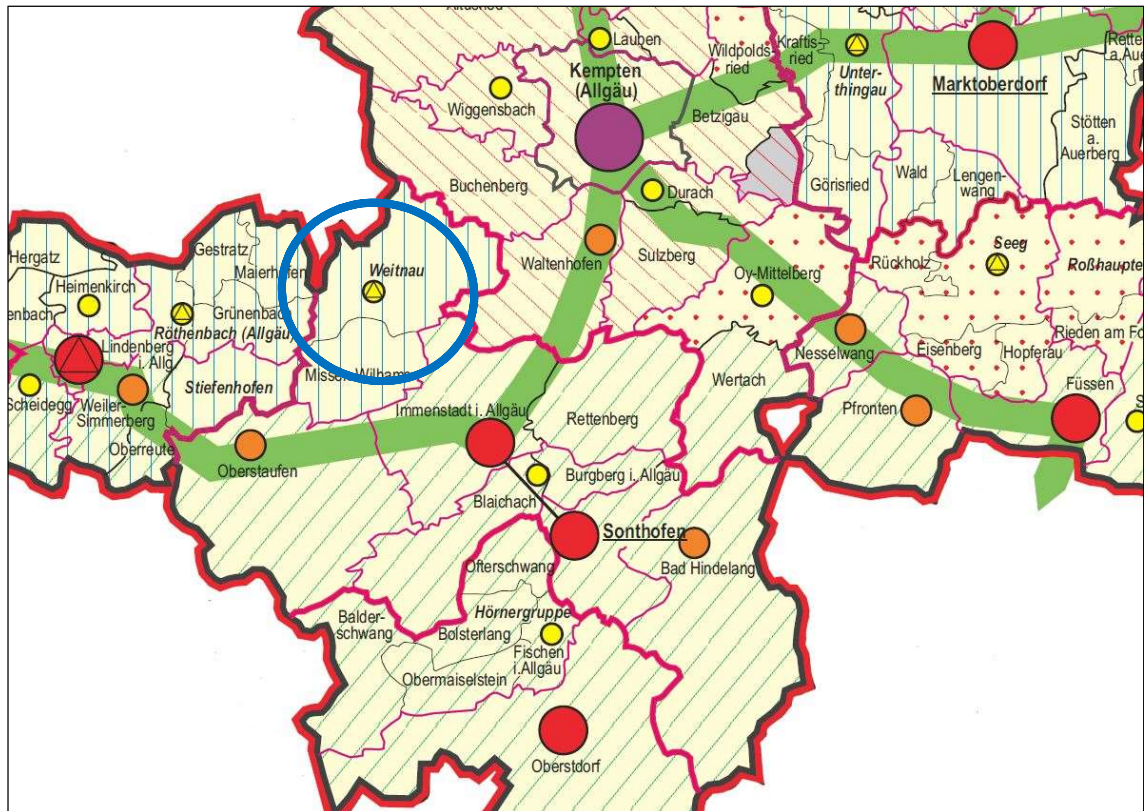


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft insbesondere, dass in der Region die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich, wiederhergestellt werden sollen (Z 12).

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 (Z1.1).

Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen (G1.1).

Was die Nutzung und Pflege von Natur und Landschaft betrifft, ist der Erhalt und die Entwicklung des Biotopverbunds zwischen den zahlreichen Mooren des Alpenvorlands durch Bäche, Bachtäler und Feuchtgebietsstrukturen anzustreben (G 2.3.2.1).

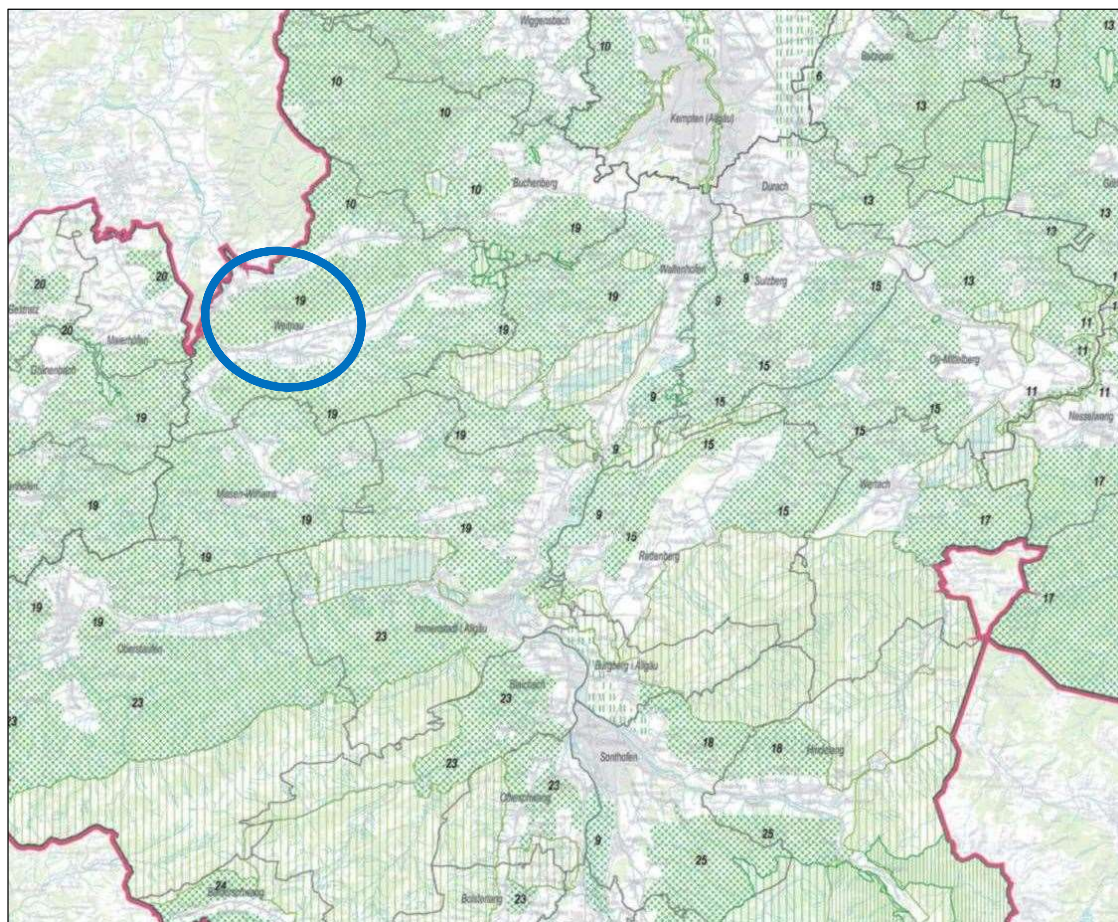


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberallgäu (RP 16), Karte 3, Natur und Landschaft

## 5. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Deckung des Wohnbedarfes im Ortsteil Weitnau und der weiteren Umgebung.

Weitnau liegt nah an der B12 mit eigener Zu- und Ausfahrt. Entlang dieser Straße haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt. Der Trend vom Neubau weiterer Gewerbebetriebe geht uneingeschränkt weiter. D.h., dass neue Arbeitsplätze entstehen. Die Expansion der bestehenden Unternehmen siedelt neue Mitarbeiter an, die dringend Wohnraum benötigen. Am Besten in unmittelbarer Nähe. Dazu zählt der Ortsteil Weitnau, der insbesondere durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung, direkt zur B12 kurze Fahrzeiten nach Isny und auch nach Kempten bietet.

Aus diesem Grund und weiteren Wohnraumsuchenden aus der unmittelbaren Region hat sich ein stark steigender Wohnraumbedarf entwickelt.

Die Markt Weitnau möchte, dass keine Zweitwohnungen zugelassen werden.

Konkrete Anfragen nach Wohnraum stehen ständig an.

Diese neuen Wohnbauflächen haben den Charme, dass sie in den Ortsteil Weitnau integriert werden können und an die bestehende Bebauung anknüpfen. Damit wird erreicht, dass der Ort kompakter wird.

Eine Durchmischung des Ortsteils mit anderen Nutzungen wie Wohnen bietet sich in diesem Fall aus städtebaulicher Sicht nicht an.

Es drängt sich auch nicht auf, bei der doch untergeordneten Größe der Siedlung mit 7 Einzelhäusern sowie 12 DH- und RH-Einheiten etwaige Infrastrukturmaßnahmen für Gebäude zu erstellen. Hierbei wird insbesondere an Einzelhandel, Schule, Kindergarten, Kirche, Friedhof u.a. gedacht.

In absehbarer Zeit können keine anderen Siedlungsgebiete in diesem Ortsteil Weitnau entlang der B12 geschaffen werden, da keine verfügbaren Flächen vorliegen.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Weitnau hat bis heute mehrere Bauleitplanungen in Form von Bebauungsplänen erhalten. Der Ortsteil ist in seiner Ansiedlung von Gebäuden als „kompakt“ zu bewerten.

Die Nutzungen bestehen in der Hauptsache aus Wohnen und kleinen handwerklichen Einrichtungen. Wenige landwirtschaftliche Betriebe liegen in dieser Ortsstruktur – zum Teil auch außerhalb. Daher ist ein „Dorfgebiet“ auszuschließen. Die geplanten Flächen sollen vornehmlich der Wohnnutzung dienen. Die Fläche südöstlich des Plangebiets als vorhandenes Wohngebiet ist bereits erschöpft bebaut mit Wohnen.

Im WA werden, entsprechend der aktuellen Nachfrage von Bauwerbern, bis zu dreigeschossige Häuser mit geneigten Dach und üblichen Wandhöhen zugelassen, wobei die zulässige Gesamthöhe der Bebauung im Typen WA 1 und WA 2 sich am umliegenden Bestand orientiert.

Für die nicht zulässigen Nutzungen gemäß Nr. 1 der Festsetzungen gibt es keinen Bedarf in dieser Randlage des Ortes Weitnau.

### 6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt – wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt - durch die bestehende Ortsstraße „Im Diethen“. Von dieser Straße erfolgt die innere Erschließung durch die Zufahrt der Wohnstraße „Bei den Eschen“ aus Richtung Süden.

Diese verzweigt in Richtung Westen um eine spätere mögliche Anschlussbebauung mit zu erschließen.

Eine Verbindung der nördlichen Teilfläche erfolgt durch einen Geh- und Radweg in Richtung Osten.

Die Haupterschließungsverkehrsfläche soll im Zuge der Erschließungsplanung so ausgebaut werden, dass eine Untergliederung der Fahrbahn und vier öffentliche Parkplätze entstehen sollen.

Stellmöglichkeiten für PKWs sind entsprechend der textlichen Festsetzungen §5 (2) des Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst anzuordnen. Um die Bodenversiegelung und damit den Umfang des abzuleitenden Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind Parkflächen, Garagenzufahrten und Abstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen herzustellen.

An der öffentlichen Erschließungsstraße sind mögliche Einfriedungen mit einem lichten Mindestabstand zum Straßenrand zu errichten, so dass im Winter genügend Platz für die seitliche Schneeablagerung zur Verfügung steht und der Verkehrsfluss dadurch nicht behindert wird. Auch Garagen, Carports und Nebengebäude haben daher einen Mindestabstand zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten, um genügend Schneeablagerungsflächen zu ermöglichen.

### 6.3 Grünordnungskonzept

Der Flächennutzungsplan und die Planung sehen vor, dass das Wohngebiet weiter in Richtung Westen erweitert werden kann. Es wird daher eine reduzierte Ortsrandeingrünung gefordert. Erfahrungsgemäß legen die zukünftigen Bauherren an den Grundstücksgrenzen selbständig Gehölzpflanzungen an.

Die Grünordnung berücksichtigt konzeptionell den Bestand und die Auswirkungen der Planung.

Am westlichen Ortsrand sind private Grünflächen festgesetzt, welche einen naturnahen Übergang zwischen der geplanten Bebauung und der angrenzenden freien Landschaft schaffen.

Zudem werten die Pflanzungen den Lebensraumwert der Grünflächen für siedlungstypische Tierarten auf.

Durch die Festsetzung, dass pro 400 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Die Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

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

Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

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

#### **6.4 Ausgleichsflächen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.

Im Verfahren nach § 13b BauGB sind Maßnahmen für Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

#### **6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften erscheint sinnvoll, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) erfolgen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der Geltungsbereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücksaufteilung nicht geeignet, solche Anlagen aufzunehmen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen und, sonstige nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich mit den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen des Umfeldes ergänzt.

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen WA 1 und WA 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Osten und Süden anschließenden Bebauung. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,35 stellt 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 vorliegenden Art 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, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Der Typ WA 2 lässt 3 Vollgeschoße zu, wobei die max. Wandhöhe mit 6,8 m zwei Vollgeschossen im Gebäudekubus liegen und das 3. Vollgeschoss somit im Dachgeschoss liegen kann. Bei dem Typ WA 1 reduziert sich die Zahl der Vollgeschosse auf insgesamt zwei (inkl. DG), da die Wandhöhe auf max. 5,6 m begrenzt ist. Dieser Typ ist auf die Ortsrandlage festgesetzt, um einen harmonischen Übergang inkl. Ortsrandeingrünung zur umliegenden Landschaft zu schaffen.

Für die beim Typ WA 1 und WA 2 festgesetzte offene Bauweise sind keine weiteren Vorschriften getroffen. Für diese Typen kann die offene Bauweise als Einzel oder Doppelhaus sowie Hausgruppen umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Bauinteressenten geprüft werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Ortsteils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Daher wurden im Teilbereich WA1 max. 2 Wohnungen pro Gebäude zugelassen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Ortsteil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Ortsrandlage nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine überhöhte 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 Teilbereich WA 1 kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen.

Im Teilbereich WA 2 ist die Beschränkung von max. 2 Wohneinheiten nicht festgesetzt worden, da dieser Bereich nicht am Ortsrand liegt sondern einen innenliegenden Bereich darstellt der von gelockerter Bebauung umgeben ist. Im WA 2 sind Tiefgaragen zugelassen, damit an der Oberfläche keine überdimensionierten Parkplatzflächen entstehen

## 6.6 Gebäudetypen

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

Der Typ WA 1 ist an der unmittelbar westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen. Dieser Typ ist als Einzelhaus mit jeweils bis zu 2 Wohnungen konzipiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Der Typ WA 2 ist an der östlichen Grenze der Planung vorgesehen. Er kann als Einzel-, Doppelhaus und Hauskette genutzt werden. Die Eignung als Mehrfamilienwohnhaus sollte individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

### Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach.

Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus oder Hausgruppe) 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.

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 Gesamthöhen ist die



Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Das Spektrum der Dachneigung ist auf 22-35° festgesetzt.

Durch die Festsetzung, dass, Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 26 Grad zulässig sind, kann mehr höhere Wohnfläche geschaffen werden. Bei den flacher geneigten Dächern ist aus geometrische Betrachtung eine Dachgaube nicht mehr sinnvoll. Untergeordnete Nebengebäude dürfen als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° errichtet werden.

Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen.

Bei den Fassaden sind grelle Farben ausgeschlossen, da sie als störend wirken und sich nicht in das Ortsbild einfügen.

Die Beschränkung auf die Dachfarben in Rot-, Braun- oder Grautönen führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 0,5 m zurückzusetzen. Dies dient dazu, einen ungestörten Verkehrsfluss zu gewährleisten und am Straßenrand Platz für Schneeablagerungen zu haben. Die Festgesetzte Höhe von max. 1,0 m soll dazu dienen Sichtbarrikaden in Form von Wänden zu vermeiden.

Zur Grünordnung zählt die Festsetzung zum Hinterpflanzen der Einfriedungen und das Pflanzen von einheimischen Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern gemäß der Pflanzliste in den textlichen Hinweisen der Satzung Ziffer 1. Zielsetzung dafür ist, dass eine Eingrünung mit den Gehölzen und eine ausreichende Begrünung in der Siedlung erfolgt. Diese Durchgrünung schafft mit Ihrer Fauna zusätzlichen Raum und bessere Bedingungen für ansässige Kleintiere und Vögel.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 7.1 Neues Wohngebiet

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Die nördlich gelegene Bundesstraße 12 ist mit rd. 360 m mit Ihren Verkehrslärm-Immissionen weit genug entfernt, so dass gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Sonthofen vom 17.04.2019 (SG Immissionsschutz) im Plangebiet keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu erwarten sind.

Durch landwirtschaftliche Betriebe sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Entfernung und die bestehende Bebauung keine Beeinträchtigungen erwarten lässt. Aus den genannten Gründen sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

---

## 8. WASSERRECHTLICHE BELANGE, NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 8.1 Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

### 8.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

### 8.3 Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Oberflächenwasser

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in keinerlei Schutzgebieten bezüglich Hochwasser oder Überschwemmung. Die Oberflächenentwässerung ist geregelt, es liegt ein versickerungsfähiger Untergrund gemäß Bodengutachten vor.

### 8.4 Grundwasser

Es wird auf den möglichen Grundwasserstand hingewiesen, der nach Angabe vom Bodengutachter bei rd. 2,7 m unter Geländeoberfläche liegt.

---

## 9. ENERGIE

---

### Neubauten

Im vorliegenden Bebauungsplan besteht ein hohes Potential an Energieeinsparungen durch Maßnahmen an geplanten Gebäuden. Die Eigentümer sind gemäß § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu

nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau von Erdwärmesondenanlagen möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### **Solarenergie**

Die Markt Weitnau liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Oberfeld (1750-1850 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## **10. VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Markt Weitnau sichergestellt. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Vorhabenbereiches erfolgt durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Markt Weitnau, wobei dem Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

### **10.2 Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das AÜW (Allgäuer Überlandweg GmbH). Aus ortsgestalterischen Gründen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas kann bei Bedarf durch Erdgas Schwaben über vorhandene bzw. geplante Anlagen erfolgen. Momentan ist diese nicht vorgesehen.

Die Telekommunikationsanschlüsse werden durch die Telekom verlegt.

### 10.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr ist zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Oberallgäu - ZAK Zweckverband für Abfallwirtschaft - geregelt.

## 11. FLÄCHENSTATISTIK

---

<u>Geltungsbereich</u>	<u>9.594 m<sup>2</sup></u>	<u>100,0 %</u>
1. Bauflächen	6.235 m <sup>2</sup>	65,0 %
2. Verkehrsflächen	1.676 m <sup>2</sup>	17,5 %
3. private u. öfftl. Grünflächen	1.683 m <sup>2</sup>	17,5 %