

Markt Weitnau

2. Änderung und 1. Teilaufhebung des  
Bebauungsplanes "Altschwand"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Redaktionelle Vorbemerkung	4
3	Zeichenerklärung	5
4	Festsetzungen	7
5	Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan	13
6	Zuordnung von Flächen und/oder Maß-nahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	19
7	Hinweise und Zeichenerklärung	21
8	Satzung	27
9	Begründung – Städtebaulicher Teil	29
10	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB	34
11	Begründung – Sonstiges	42
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	44
13	Begründung – Bilddokumentation	45
14	Verfahrensvermerke	46

# 1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte





---








- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

Festsetzungen, die durch die vorliegende 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" geändert werden, sind in kursiver Schrift gesetzt.

Die ursprünglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung sind in nicht-kursiver (aufrechter) Schrift gesetzt. Sie sind nur zur Erleichterung des Verständnisses aufgenommen. Sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande".

Nicht mehr aufgeführte ursprüngliche Planzeichen, Festsetzungen oder Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung entfallen im Rahmen der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande".

3.1	WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
3.2	II	Zahl der Vollgeschosse (2) als Höchstgrenze, hier z.B. zwei Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.3	0,40	<i>Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze hier z.B. 0,40 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>
3.4	$GH < 5,60$	<i>Wandhöhe, hier maximal 5,60 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>
3.5	$FH < 8,20$	<i>Firsthöhe, hier maximal 8,20 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>
3.6	H 806,49	Höhenlage Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß hier z.B. 806,49m über Normal Null (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.7		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.8	o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.9		<i>Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)</i>
3.10		Befahrbarer Wohnweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
3.11		Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.12  Fußweg, landwirtschaftlicher Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.13  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.14  Anpflanzen Bäume 1. Größenordnung größer 15 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.15  Anpflanzen Bäume 2. Größenordnung kleiner 15 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.16  Anpflanzen Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.17  Umgrenzung Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.18  *Garage*
- 3.19 SD Satteldach

- 4.1 Art der baulichen Nutzung** (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA bezeichneten Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Baunutzungsverordnung (BaunVO in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl I Seite 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 BGBl I Seite 466) ausgewiesen.
- 4.2 Bauweise** (1) Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten. Es sind jedoch Baukörper mit Nebenfirsten (z. B. Widerkehre) möglich wie unter dem Festsetzungspunkt "Firstrichtung" beschrieben. Die Traufseite des Hauptbaukörpers muss mindestens um 1,5 m länger sein muss als die Giebelseite.  
(2) Im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Für Garagen, die an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.  
(3) Auf allen Grundstücken sind grundsätzlich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung** (1) *Auf den Grundstücken darf die Wandhöhe (GH), gemessen am aufgehenden Außenmauerwerk der Traufseite von Oberkante Erdgeschoß Fußbodenhöhe (EFH) Rohdecke bis Oberkante Fußpfette das vorgegebene Maß in der Nutzungsschablone von 5,60 m nicht überschreiten.*  
(2) *Die maximale Firsthöhe, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut, darf 8,20 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon darf die Firsthöhe beim Grundstück G1 8,90 m nicht überschreiten.*  
(3) Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4.4 Firstrichtung** (1) entfällt

(2) Zulässig ist ein vom Hauptfirst abzweigender Nebenfirst (z.B. Wiederkehr), wenn ein Drittel der Länge des Hauptfirstes nicht überschritten wird. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Abweichend hierzu darf beim Grundstück G1 der Nebenfirst zwei Drittel der Länge des Hauptfirstes betragen.

#### 4.5 *Dachformen und Dachneigung - Hauptgebäude*

(1) Es sind nur Satteldächer mit *roter bis rotbrauner sowie betongrauer bis anthrazitgrauer* Ziegel- oder Pfannendeckung und einer *Dachneigung von 22° bis 36° zulässig.*

(2) Ebenso zulässig sind extensiv begrünte Dächer.

(3) Die Dachüberstände müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,90 m und dürfen höchstens 1,40 m betragen; am Ortgang 0,50 m bis 1,20 m.

#### 4.6 *Dachformen und Dachneigung – Garagen und Nebengebäude*

*Garagen und Nebengebäude sind als Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bei Garagen ist für Satteldach und Pultdach die Dacheindeckung des Hauptgebäudes zu verwenden. Satteldächer sind wie bei den Hauptgebäuden geregelt bereits zwischen 22° bis 36° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 8° bis 24° zulässig. Flachdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 8° zulässig.*

#### 4.7 *Dachaufbauten*

(1) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(2) Giebelgaupen (Satteldachgaupen) und *Schleppgaupen* sind jedoch zugelassen, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

a) *Bei Giebelgauben darf bis 2/5 der Dachfläche, bei Schleppgauben max. 2/3 der Dachfläche der jeweiligen Dachseite genützt werden.*

b) Als Abstand zum Ortgang wird ein minimaler Abstand von 2,00m festgelegt, der Abstand zwischen den Gaupen darf 1,00 m nicht unterschreiten.



c) Die senkrechte Höhe der Gaube, gemessen von Dachaustritt bis zur Traufe (Schnittpunkt Wand - Dachhaut) wird auf maximal 1,25 m festgesetzt.

d) Der First bzw. Dacheintritt der Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

#### 4.8 Sockelhöhe und Geländehöhe

(1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Ausgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen, z.B. für Terrassen, sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

(2) Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung auszuführen. Eine geringfügige Abweichung bis maximal plus/minus 20 cm ist zulässig, wenn dadurch das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Vor Baubeginn ist die Höhenlage der Gebäude im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

#### 4.9 Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder einer Holzfassade zu versehen. Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind solange erwünscht, wie sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Metall-, Eternit- und Kunststoffverkleidungen sind nicht zugelassen.

(2) Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

*(3) entfällt*

(4) Wintergärten aus Glas in Verbindung mit Holzsprossen sind innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zulässig sind auch andere Materialien, wenn dadurch den gestalterischen Vorschriften dieses Bebauungsplanes nicht widersprochen wird.

(5) Die Sockelzone darf farblich nicht von der übrigen Fassade abgehoben werden.

*(6) entfällt*

(7) Die Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden aus Holz ist möglich.

(8) Doppelhäuser müssen die gleiche Oberflächenstruktur erhalten.

(9) Fassadenbegrünungen sind zulässig.

(10) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind gestalterisch in die Dachform bzw. in die Wandflächen zu integrieren.

#### 4.10 *Garagen und sonstige Nebenanlagen*

(1) Garagen mit etwaigen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Für die Gestaltung der Garagen mit Nebengebäude gelten die gleichen Festlegungen wie für die Hauptgebäude, soweit die Satzung oder der Bebauungsplan keine weitere Festlegungen getroffen hat.

*(2) Es dürfen je Baugrundstück maximal zwei freistehende Nebengebäude errichtet werden.*

(3) Bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

*(4) entfällt*

(5) Garagen mit etwaigen Nebengebäuden sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten.

*(6) Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.*

#### 4.11 *PKW - Stellplätze*

*Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.*

**4.12 Einfriedungen und Gestaltung von Vorgärten, Flächenbefestigung**

(1) Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

(2) Nicht eingefriedet werden dürfen Stellplätze, die als Kfz-Stellplätze angelegt und zu unterhalten sind, sowie der Stauraum vor Garagen.

(3) Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten, sind vorgenannte Flächen mit breittugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder in Form von wassergebundenen Oberflächen zu befestigen. Die Fugen bzw. Hohlräume sind mit Sand oder Humus auszufüllen.

(4) Stützmauern oder ähnlich wirkende Befestigungen über 0,80 m auf Baugrundstücken sind im Bebauungsgebiet nicht zulässig. Sie sind in Naturstein bzw. in Holzpalisaden auszuführen.

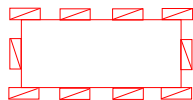
(5) Stützmauern und/oder Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z. B. gegenüber der Straßenfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Trockenmauerwerk, etc.), dauerhaft zu begrünen sowie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurücksetzen.

(6) entfällt

**4.13 Fernsprech- und Stromleitungen**

(1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem Telegrafenerwegesetz (TGW) vom 18.12.1899 (RGL S. 705) werden hierdurch nicht berührt.

**4.14**

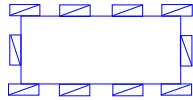


*Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altschwande" des Marktes Weitnau.*

*Die Inhalte des Bebauungsplanes "Altschwande" (Fassung vom 16.04.2002, rechtsverbindlich seit 23.03.2002) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altschwande" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.*

*(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)*

4.15



**Aufzuhebende Grenze** des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Altschwande" des Marktes Weitnau (Fassung vom 16.04.2002; rechtsverbindlich seit 29.03.2002).

*(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)*

- 5.1 Pflanzengesellschaften** Für die Pflanzmaßnahmen sind die Arten der potentiell natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaften und deren Pionier- und Ersatzgesellschaften vorzusehen, weiterhin sind alte robuste Obstbaumsorten zu verwenden
- 5.2 Vegetation und angrenzender Gehölzbestand** Der angrenzende, zur Erhaltung vorgesehene Gehölzbestand ist während der Bauzeit zu schützen. Es gelten die Bestimmungen gemäß DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
- 5.3 Baumpflanzungen** Es sind mindestens die im Grünordnungsplan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte darf nur geringfügig verändert werden. Die festgesetzten Gehölze sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB Pflanzgebot und bis zu sechs Monate nach Fertigstellung der Stellflächen auf den im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen zu pflanzen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 B gemäß DIN 18920 zu pflegen und dauernd zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.
- (1) Bäume 2. Wuchsklasse (unter 15 Meter Wuchshöhe)
- Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen.
- Vorschlagsliste:
- |                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Feldahorn                        | <i>Acer campestre</i>       |
| Wildapfel                        | <i>Malus communis</i>       |
| Wildkirsche                      | <i>Prunus avium</i>         |
| Salweide                         | <i>Salix caprea</i>         |
| Mehlbeere                        | <i>Sorbus aria</i>          |
| Eberesche                        | <i>Sorbus aucuparia</i>     |
| Felsenbirne                      | <i>Amelanchier lamarkii</i> |
| Kornelkirsche                    | <i>Cornus mas</i>           |
| <i>Zweiggriffeliger Weißdorn</i> | <i>Crataegus laevigata</i>  |
- Als Mindestpflanzgröße gilt: Hochstamm, 3x v mB, Stammumfang 18-20 cm. Die Bäume sind sachgerecht zu pflegen und zu schneiden. Die Wuchshöhe darf 10 m nicht überschreiten.

## (2) Obstbäume 2. Wuchsklasse (Hochstämme)

Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen.

### Vorschlagsliste:

Apfelbäume:	Pfirsichroter Sommerapfel
Baumanns Renette	Prinz Albrecht
Berner Rosenapfel	Prinzenapfel
Bitterfelder	Purpurroter Cousinot
Bohnapfel	Riesenboiken
Borowinka	Rote Sternrenette
Brauner Matapfel	Roter Astrachan
Cellini	Roter Eiserapfel
Charlamowski	Roter Hauptmann
Danziger Kantapfel	Roter Herbstkalvil
Dülmener	Roter Trierer Weinapfel
Fromms Goldrenette	Roter Winterstettiner
Geflammerter Kardinal	Schöner von Herrenhut
Gelber Edelapfel	Schöner von Nordhausen
Gewürzluiken	Vilsthaler Weinapfel
Grahams	Wachsren von Benedikbeuren
Harberts Renette	Weißer Klarapfel
Hibernal	Weißer Wintertafelapfel
Himbeerapfel	Welschisner
Jacob Lebel	Winterrambur
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	Birnbäume:
Kalter Böhmer	Gute Graue
Königinapfel	Oberösterreich
Königlicher Kurzstiel	Katzenkopf
Landsberger Renette	Salzburger Birne
Leopoldsdorfer Süßapfel	
Lohrer Rambur	Zwetschgenbäume:
Maunzenapfel	Wangenheims
Mutterapfel	Hauszwetschge
Pfaffenhofener Schmelzling	Feilenbacher Zwetschge

Bei den Pflanzgrößen handelt es sich um Hochstämme. Als Wühlmausschutz sollen Pflanzkörbe aus Sechskantdrahtgeflecht eingebaut werden. Als Mindestpflanzgröße gilt: Hochstämme mit Stammumfang größer 7 cm. Die Bäume sind sachgerecht zu pflegen und zu schneiden. Die Wuchshöhe darf 10 m nicht überschreiten.

## 5.4 Strauchpflanzungen

Es sind mindestens die im Grünordnungsplan eingetragenen Sträucher zu pflanzen. Die Lage der Strauchstandorte darf nur geringfügig verändert werden. Die festgesetzten Gehölze sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB Pflanzgebot und bis zu sechs Monate nach Fertigstellung der Stellflächen auf den im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen zu pflanzen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 B gemäß DIN 18920 zu pflegen und dauernd zu erhalten. Ausgefällene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

(1) Gehölzpflanzungen im Bereich schattig-feuchte Standorte:

Festsetzung gemäß Planzeichen für Strauchpflanzungen.

Vorschlagsliste:

Wildberberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigfelliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-ursi</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(2) Gehölzpflanzungen im Bereich sonnig-trockene Standorte:

Festsetzung gemäß Planzeichen für Strauchpflanzungen.

Vorschlagsliste:

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Wildberberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Felsenmispel	<i>Cotoneaster integerrimus</i>
Filzige Felsenmispel	<i>Cotoneaster tomentosus</i>
Zweigfelliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Lederrose	Rosa coriifolia
Hechtrose	Rosa glauca
Rauhblättrige Rose	Rosa jundzii
Griffelrose	Rosa stylosa
Apfelrose	Rosa villosa
Filzrose	Rosa tomentosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus

Es ist eine standortgerechte Auswahl zu treffen. Als Mindestpflanzgröße gilt: Strauch, 2 x v oB, 60-100 cm. Die Sträucher sind im Pflanzraster von 0,8 m x 0,8 m zu pflanzen.

### (3) Ziergehölze:

Im hausnahen Bereich sind *auf max. 10 % der Grundstücksfläche* auch Ziergehölze zulässig, sofern sie eine gestalterische Ergänzung zu den standortheimischen Arten darstellen.

### Vorschlagliste:

Hängende Felsenbirne	Amelanchier laevis
Kupferfelsenbirne	Amelanchier lamarchii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia alternifolia
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Quitte	Cydonia oblonga
Permuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Mispel	Mespilus germanicus
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Flieder	Syringa vulgaris
Pimpernuss	Staphylea pinnata
Duftschneeball	Viburnum fragans
Strauchrosenarten	

Es ist eine standortgemäße Auswahl zu treffen. Als Mindestpflanzgröße gilt: Strauch, 2 x v oB, 60-100 cm.



## 5.5 Heckenpflanzungen

(1) Geschnittene Hecken zur öffentlichen Straße sind nur mit Laubgehölzen bis zu einer Schnitthöhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen zwischen Privatgärten sind mit geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Schnitthöhe von 2,00 m zulässig.

(2) Als Heckenpflanzungen dürfen nur die folgenden Laubgehölzarten verwendet werden:

Vorschlagsliste:

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Feldahorn	Acer campestre
Wildberberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Wildrosen	Rosa div.
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Winterlinde	Tilia cordata
Obstgehölze als Obsthecke geschnitten	
Beerensträucher	

Es ist eine standortgemäße Auswahl zu treffen. Als Mindestpflanzgröße gilt: Strauch, 2 x v oB, 60-100 cm.

(3) Nicht zulässig sind geschlossen wirkende oder in Form geschnittene immergrüne Hecken (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Fichte, etc.).

## 5.6 Pflanzverbote

*Nicht zulässig sind Nadelgehölze und buntlaubige Zierformen.*

*Außerdem 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

## 5.7 Befestigte Flächen

Die erforderliche Befestigung der Zufahrten, Wege und Stellplätze soll auf ein Minimum beschränkt werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf geeignete Art und Weise (Rohrigolenversickerung, Sickerstränge, Oberflächenversickerung in den Pflanzungen) schadlos nach entsprechender Genehmigung im Untergrund zu versickern. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen) auszuführen.

## 5.8 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

*Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.*

*Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).*

## 6

### 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)

#### 6.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch den Bebauungsplan "Altschwande" des Marktes Weitnau (Planfassung vom 16.04.2002; Bekanntmachung vom 29.03.2002) verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1020 (Teilfläche) der Gemarkung Wengen. Der Planung werden von der Maßnahme 17.280 Wertpunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 5.384 Wertpunkten steht dem Markt Weitnau für weitere Bauvorhaben zur Verfügung. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

#### Verortung der Ausgleichsfläche

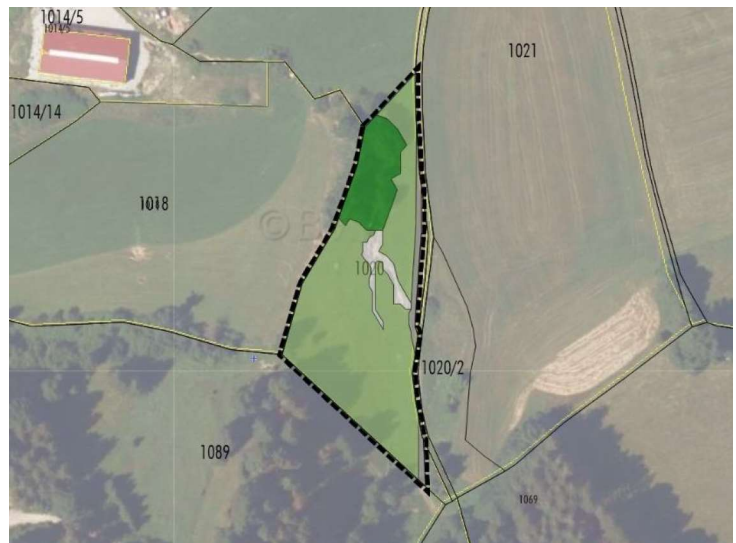






#### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Befinden sich die Flächen im Besitz der Gemeinde, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

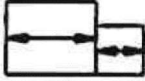



## Planskizze



	G214 Artenreiches Extensivgrünland
	B211 Feldgehölz
	O32 Steilwand/Abbruchkanten aus Lehm oder Löss
	V32 Wirtschaftsweg, befestigt

### Maßnahmen:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)
- Erhalt des Feldgehölzes und der Steilwand/Abbruchkanten aus Lehm oder Löss

- |     |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1 |  | Vorgeschlagene Bebauung und vorgeschlagene Firstrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7.2 |  | Vorhandene Bebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7.3 |  | Grundstücksgrenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7.4 |  | Einfahrtszeichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7.5 | 770,00m <sup>2</sup>                                                              | Sind die ca. Flächenangaben der Grundstücke und sind nur zur Orientierung gedacht. Die Werte nehmen das Recht der Endgültigkeit nicht in Anspruch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7.6 | <b>Vorgeschlagene Firstrichtungen</b>                                             | Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Firstrichtungen dienen als Vorschlag. Die Firstrichtung ist insbesondere zur optimalen Nutzung von Solarenergie frei wählbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7.7 | <b>Behandlung von Niederschlagswasser</b>                                         | <p>Auf den Baugrundstücken können zur Speicherung von Regenwasser geeignete Rückhaltevorrichtungen (Zisternen, Teiche usw.) errichtet werden. Nachbargrundstücke dürfen durch den Aus- und Überlauf dieser Einrichtungen oder Versickerungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Aus seuchenhygienischen Gründen ist es deshalb erforderlich, dass bei der Installation einer Brauchwasseranlage eine abschließende Prüfung durch einen Fachbetrieb erfolgt, welcher der Gemeinde bescheinigt, dass es keinerlei Querverbindungen bzw. Vorrichtungen gibt, die das gemeindliche Trinkwasser beeinträchtigen können. Auf farbliche Kennzeichnung und eindeutige Beschriftung (Regenwasser oder Brauchwasser) wird hingewiesen. Siehe auch DIN 1988 Teil 4 Abschn. 3.2.3.</p> |

Zum Schutz vor unberechtigtem Gebrauch, sollten die Wasserentnahmestellen mittels Steckschlüssel zu bedienen sein. Rasensprenger und Gartenduschen sollten nicht mit Brauchwasser betrieben werden, da eine Gefährdung von spielenden Kindern nicht ausgeschlossen werden kann.

## 7.8 Pflanzungen

In die Privatgärten ohne Pflanzfestsetzungen sollte mindestens ein Baum als Hausbaum gepflanzt werden.

Ziergehölze:

Ergänzend zu den heimischen Baum- und Straucharten können Zierformen in gestalterisch begründeten bzw. hausnahen Bereichen gepflanzt werden. Diese sind den festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen anzupassen.

## 7.9 Klimaschutz

*Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.*

*Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.*

## 7.10 Natur- und Artenschutz

*Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Außerdem sollte die Beleuchtungsstärke möglichst gering angesetzt werden (z.B. die jeweils geringstmögliche nach der DIN-EN 13201).*

*Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.*

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

*Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.*

*Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.*

### **7.11 Artenschutz**

*Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.*

### **7.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuer- brandes**

*Obstbaumsorten, 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 Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bitterfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.*

### **7.13 Bodenschutz**

*Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenma-*

*terial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.*

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

*Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.*

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

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



*In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.*

*Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.*

*Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.*

#### **7.14 Gefahrenvorsorge**

*Keller sollten unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen der Kellerräume.*

*Kellerabgänge und Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.*

*Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollte zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*

#### **7.15 Luftwärmepumpen**

*Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.*

#### **7.16 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*

*Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.*

*Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.*

## **7.17 Ergänzende Hinweise**

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

*Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.*

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Weitnau die 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" in öffentlicher Sitzung am 21.03.2024 beschlossen.

### **§ 1 Aufhebung**

Der Bebauungsplan "Altschwande" des Marktes Weitnau (Planfassung vom 16.04.2002; Bekanntmachung vom 29.03.2002) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

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

Dem durch den Bebauungsplan "Altschwande" des Marktes Weitnau (Planfassung vom 16.04.2002; Bekanntmachung vom 29.03.2002) verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1020 (Teilfläche) der Gemarkung Wengen. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe Planskizze).

### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 31.01.2024.

### **§ 4 Bestandteile der Satzung**

Die 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 31.01.2024 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Altschwande" (Fassung vom 16.04.2002). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Altschwande" (Fassung vom 16.04.2002, rechtsverbindlich seit 29.03.2002) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen,

die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der Änderung durch die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altschwande" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" wird die Begründung vom 31.01.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## §5 Ordnungswidrigkeiten

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

## §6 Inkrafttreten

Die 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" des Marktes Weitnau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weitnau, den 22.04.2024

  
.....  
(Florian Schmid, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 9.1 Allgemeine Angaben

### 9.1.1 Zusammenfassung

- 9.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des Hauptortes "Weitnau" im südlichen Bereich des Ortsteiles "Gosbolz". Der Bereich der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung umfasst fast den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altschwande". Nur im nördlichen Bereich werden zwei Teilbereiche aufgehoben, welche sich mit dem Bebauungsplan "Gosbolz" überlappen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden soll.
- 9.1.1.2 Konkreter Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine Anfrage für ein Mehrgenerationenhaus im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Gosbolz", welche eine Aufstockung und Erweiterung eines Wohnhauses vorsieht. Dieses Bauvorhaben ist nach den derzeitigen Vorschriften nicht möglich. Durch diese Anfrage wurde der Bauausschuss des Marktes Weitnau angestoßen sich mit dem Thema der Nachverdichtung zu beschäftigen. In diesem Zuge wurde beschlossen, sowohl den Bebauungsplan "Altschwande" als auch den Bebauungsplan "Gosbolz" zu ändern, um diese Entwicklung der Nachverdichtung zu ermöglichen. So erwächst dem Markt Weitnau ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 9.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans "Altschwande" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 9.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans "Altschwande" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planbereiches

- 9.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Teilortes "Gosbolz". Der betrachtete Geltungsbereich schließt im Norden an Bestandsbebauung an. Im Westen schließt der Geltungsbereich die Straße "Altschwande" zum Teil ein und grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden wird der Geltungsbereich von einer Bestandsstraße begrenzt und schließt ebenfalls an landwirtschaftliche Flächen an, welche sich auch im Osten fortsetzen.
- 9.1.2.2 Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

- 9.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 887/1, 887/2, 905 (Teilfläche), 905/2, 905/4 (Teilfläche), 905/14 (Teilfläche), 905/17, 905/18, 905/19, 905/20, 905/21, 905/22, 905/23, 905/24, 905/25, 905/26, 905/27, 905/28, 906/1, 907 (Teilfläche), 909/1, 912 (Teilfläche), Gemarkung Weitnau.

## **9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **9.2.1 Erfordernis der Planung**

- 9.2.1.1 Konkreter Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine Anfrage für ein Mehrgenerationenhaus im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Gosbolz", welche eine Aufstockung und Erweiterung eines Wohnhauses vorsieht. Dieses Bauvorhaben ist nach den derzeitigen Vorschriften nicht möglich. Durch diese Anfrage wurde der Bauausschuss des Marktes Weitnau angestoßen sich mit dem Thema der Nachverdichtung zu beschäftigen. In diesem Zuge wurde beschlossen, sowohl den Bebauungsplan "Altschwande" als auch den Bebauungsplan "Gosbolz" zu ändern, um diese Entwicklung der Nachverdichtung zu ermöglichen. So erwächst dem Markt Weitnau ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. In diesem Zuge werden die überlappenden Bereiche der Bebauungspläne "Gosbolz" und "Altschwande" aufgehoben.

### **9.2.2 Übergeordnete Planungen**

- 9.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.
- 9.2.2.2 Der Markt Weitnau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Da die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen weiterhin mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 9.2.2.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 9.2.2.4 Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

### **9.2.3 Systematik der Planung**

- 9.2.4 Allgemeine Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, durch eine Erweiterung des Baurechtes Nachverdichtung und Aufstockung zu ermöglichen.

9.2.4.1 Die Aufstellung der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans "Altschwande" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

9.2.4.2 Um die Übersichtlichkeit zu wahren, werden die Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung aufgenommen. Die in dieser 2. Änderung vorgenommenen Änderungen werden kursiv dargestellt. Dadurch erhält der Leser ein gesammeltes Plan- und Textdokument.

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

### **9.3 Fachliche Belange**

#### **9.3.1 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

9.3.1.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.

9.3.1.2 Im Bereich der überplanten und unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Altlasten bekannt. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

9.3.1.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

#### **9.3.2 Wasserwirtschaft**

9.3.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin der Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (WAV) zugeführt.

9.3.2.2 Das Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung bleibt unverändert, der Bereich ist bereits vollständig bebaut.

9.3.2.3 Das Baugebiet ist bereits an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

9.3.2.4 Aufgrund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus dem überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der Vergangenheit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

### **9.3.3 Geologie**

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

## **9.4 Stand vor der 2. Änderung; Inhalt der Änderung**

### **9.4.1 Stand vor der 2. Änderung**

9.4.1.1 Im Änderungsbereich war bisher die GRZ bei 0,16 bzw. 0,30 angesetzt. Die Wandhöhe (GH) von 4,20 bzw. 4,45 m für das Grundstück G1 durfte nicht überschritten werden. Der Kniestock war frei wählbar. Bei den bauordnungsrechtlichen Vorschriften war eine Dachneigung ab 28° zulässig und als Dachfarbe waren nur rote Töne zulässig. Eine Firstrichtung für das Grundstück G9 war festgelegt. Garagen und Nebengebäude waren in gleicher Dachneigung und Dacheindeckung des Hauptgebäudes zulässig. Es waren nur Giebelgaupen zulässig und der Ortgang musste 2,50 m betragen. Es war nur ein Nebengebäude in beschränktem Ausmaß zulässig. Des Weiteren gab es strikte Regelungen zur Ausführung des Balkongeländers, den Fenster- und Außentürelementen sowie dem Material der Garagentore. Auch die Vorschriften zu Einfriedungen sind streng gefasst. Ein Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche von 5 m musste eingehalten werden. Die Vorgaben zu den Einfriedungen im Grünordnungsplan waren widersprüchlich zu den getroffenen Festsetzungen.

### **9.4.2 Inhalt der Änderung**

9.4.2.1 Im Änderungsbereich werden die Baugrenzen deutlich aufgeweitet, um Erweiterungen der Gebäude zuzulassen. Aus diesem Grund wurde die GRZ ebenfalls von 0,16 bzw. 0,30 auf 0,40 erhöht. Die Wandhöhe wird auf 5,60m erhöht, während die Firsthöhe wird um einen Meter erhöht, um dem Ziel der Nachverdichtung nachzukommen. Die Festsetzung der GFZ und des Kniestockes entfallen komplett. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Dabei dürfen nun zwei freistehende Nebengebäude errichtet werden. Bei den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist eine Dachneigung bereits ab 22° zulässig. Durch diese Änderungen soll erreicht werden, dass eine Aufstockung bzw. eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses ermöglicht wird. Diese Änderungen



dienen der Nachverdichtung im Ortsteil Gosbolz. Zusätzlich dazu wurden Schleppgaupen zugelassen und der Abstand zum Ortsgang der Gaupen auf 2,00m verringert. Die maximale Größe der Dachgaupen ist nun abhängig von der Dachfläche. Auch diese Änderungen tragen zur besseren Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses bei und orientieren sich an der Ortsgestaltungssatzung von Weitnau. Die Dachfarbe wurde erweitert und ist nun an die Ortsgestaltungssatzung angeglichen.

Auch die Vorschriften zur Gestaltung wurden angepasst und gelockert, um mehr Spielraum für die Bauherren zu erreichen. Die Sonderregelung der Firstrichtung für das Grundstück G9 entfällt. Für Garagen und Nebengebäude sind nun auch extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 8°, Pultdächer mit Dachneigung zwischen 8° bis 24° und Satteldächer (Dachneigung wie Hauptgebäude) zulässig. Garagen müssen weiterhin dieselbe Dacheindeckung wie die Hauptgebäude verwenden oder sind zu begrünen. Die Materialwahl für Balkongeländer, Fenster- und Außentürelementen sowie Garagentoren ist nicht mehr vorgegeben. Die Vorschriften hierzu entfallen. Als Einfriedungen sind nun zusätzlich zu Holzzäunen, Einfriedungen aus Drahtgeflecht sowie Drahtgitter zulässig. Die Höhenbegrenzung für Hecken von 1,00 m entfällt. Die Vorschrift zur Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken wurde überarbeitet. Dies ist durch das gestiegene Verkehrsaufkommen und der gestiegenen Anzahl an Fahrzeugen pro Wohneinheit bedingt und soll das Parken auf der öffentlichen Straße verhindern. Der Widerspruch zu den Einfriedungen zwischen Grünordnungsplan und Festsetzungen wird im Grünordnungsplan behoben. Mittlerweile gängige Vorschriften aus der naturschutzfachlichen Praxis wurden ergänzt, um die angrenzende freie Landschaft zu schützen.

**10.1 Umweltprüfung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****10.1.1 Umweltprüfung**

10.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**10.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****10.2.1 Bestandsaufnahme**

10.2.1.1 Das Plangebiet umfasst den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altschwande" und liegt östlich des Hauptortes Weitnau. Es grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gosbolz" an. Im Süden wird das Gebiet durch die Straße "Im Gosbolz" begrenzt, im Osten durch die Straße "Altschwande". Jenseits der genannten Straßen sowie im Westen schließt die freie Landschaft an den Geltungsbereich an. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und bebaut.

10.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In den Gärten der Wohnhäuser wachsen verschiedene Gehölze. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die intensiv genutzten Gärten und bestehende Straßenbegleitgrünflächen nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm sind. Auch in Bezug auf die Fauna sind aufgrund der von der Wohnnutzung ausgehenden Störungen (Freizeitlärm, Haustiere) keine geschützten Tierarten zu erwarten. In den Gärten sind darüber hinaus teilweise nicht heimische oder standortgerechte Pflanzen anzutreffen. Die dichten Wohnstrukturen und die fehlenden naturschutzfachlich wertvollen Elemente im Umfeld lassen eine Biotopverbundfunktion der Fläche ausschließen.

10.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 140 m weiter nördlich ("Gehölzsaum des Weitnauer Baches mit Hangwaldstreifen, Bachhochstaudenflur, Großseggenried- und Quellmoorresten zwischen Kartenblattgrenze im Osten und Einmündung in die Untere Argen", Nr. 8326-0168, Teilflächen -009 und -010 und "Gehölze und Altgrasbestände entlang der ehemaligen Bahnlinie Kempten – Isny östlich

und westlich von Weitnau", Nr. 8326-0179-001). Östlich in rund 260 m Entfernung liegt das Biotop "Moorrest, Feuchtwiesen und Teich mit Schwimmblattvegetation westlich und östlich von Moos" (Nr. 8326-0170-001). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

- 10.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt (Würmzeitlicher Till). Daraus haben sich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) hoher Fruchtbarkeit entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe. Aufgrund der überwiegenden Bebauung mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Straßen ist jedoch davon auszugehen, dass von dem ursprünglichen Bodenprofil wenig erhalten ist und die Böden in der Vergangenheit überwiegend bereits beeinträchtigt oder umgelagert wurden (Verdichtung durch Baumaschinen, Eintrag von Bauschutt, gärtnerische Nutzung, ehemalige Bebauung). Daher können die in den unversiegelten Bereichen vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch eingeschränkt erfüllen. Über die noch bestehende Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.
- 10.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das nächste Gewässer, der Weitnauer Bach (Kennzahl 215222), verläuft etwa 140 m nördlich. Es handelt sich um ein Gewässer 6. Stufe, der Fließabschnitt wird nach der Gewässerstrukturkartierung als "stark verändert" bewertet. Von dem Gewässer sind keine das Plangebiet betreffenden Hochwasserereignisse bekannt und aufgrund der Entfernung auch nicht zu erwarten. Das Baugebiet liegt in einer Hangfußlage. Daher ist dort grundsätzlich mit wild abfließendem Hangwasser infolge von Starkregenereignissen zu rechnen, auch wenn bisher noch keine Schäden durch wild abfließendes Wasser entstanden oder bekannt sind. Die anfallenden Abwässer werden der Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (WAV) zugeführt. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken versickert oder über das gemeindliche Kanalsystem abgeleitet.
- 10.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um überwiegend kleinteilige Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser). Während sich in den Gärten sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann, tragen die versiegelten und bebauten Bereiche zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung bei. Die Gehölze dienen der Frischluftbildung. Da umliegend überwiegend die freie Landschaft anschließt, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Von dem Anwohnerverkehr, der angrenzenden Straße und den Kleinf Feuerungsanlagen gehen in geringem Umfang Schadstoffemissionen aus. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

10.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Einflussbereich der Adelegg innerhalb des Naturraums "Voralpines Moor- und Hügelland". Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, liegen keine für das Landschaftsbild relevanten Strukturen vor. Das Baugebiet liegt östlich des Hauptortes Weitnau. Es ist von Süden, Westen und Osten aufgrund der ebenen Ortsrandlage gut einsehbar. Die bestehende Bebauung ist überwiegend kleinteilig und viele der Gärten sind durch Gehölze zum Ortsrand hin eingegrünt. Das Plangebiet ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Die "Buchenberger Straße" im Norden ist Teil des Radwegenetzes der Region, die rund 100 m südwestlich am Gebiet vorbeiführende Weg wird sowohl zur Naherholung als auch von Touristen als Teil des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu genutzt. Durch das Plangebiet selbst führen jedoch keine Wanderwege.

## 10.2.2 Auswirkungen der Planung

10.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Planung wird eine modernere Bauweise und in gewissem Umfang eine naturverträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Durch die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Gärten vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze auf betroffenen Grundstücken werden möglicherweise dafür gefällt. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

10.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

10.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich neuer Baukörper bzw. Zufahrtsflächen auf bisher unversiegelten Flächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die zusätzlich versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt sehr klein, da es sich lediglich um eine geringe Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 im südlichen Teil und eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,16 auf 0,2 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches handelt.

10.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene zusätzliche Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem

Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen zusätzlichen Flächengröße nicht zu erwarten. Das bestehende Entwässerungskonzept des Baugebietes bleibt unverändert. Der natürliche Ablauf des wild abfließenden Hangwassers darf weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. In Folge von Starkregenereignissen möglicherweise auftretendes Hangwasser sollte daher möglichst abgefangen und schadlos abgeleitet werden. Bei Neubauten sollte auf eine entsprechende Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung geachtet werden.

- 10.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die mögliche Rodung einzelner bestehender Gehölze entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zusätzlich zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die Luftaustauschbahnen bleiben in ihrem Umfang erhalten.
- 10.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die ermöglichte Nachverdichtung wirkt sich nicht auf das Landschaftsbild aus. Die zusätzlich getroffenen und bestehenden Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die möglicherweise neu hinzukommende Bebauung gut in die dörfliche Struktur einfügt.

### **10.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 10.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 10.2.3.2 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 10.2.3.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 10.2.3.4 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 10.2.3.5 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

10.2.3.6 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

### 10.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

#### 10.3.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

10.3.1.1 Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung wäre somit nicht erforderlich. Da jedoch der erforderlichen Kompensationsbedarf von 2.800 m<sup>2</sup> des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Altschwande" des Marktes Weitnau (Planfassung vom 16.04.2002; Bekanntmachung vom 29.03.2002) nicht erbracht wurde, ist dieser Bedarf im Rahmen der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" zu erbringen.

10.3.1.2 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der nachfolgenden Darstellung.

$$\begin{array}{rcccl} \text{Ausgleichs-} & & \text{Kompensations-} & & \\ \text{bedarf (Wertpunkte)} & = & \text{bedarf (m}^2\text{)} & \times & 6 \end{array}$$

Um den Kompensationsbedarf von 2.800 m<sup>2</sup> in die heute gängigen Wertpunkte umzurechnen, wurde der Kompensationsbedarf mit dem Faktor 6 multipliziert. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 17.280 Wertpunkten.

10.3.1.3 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o.g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf dem Fl.-Nrn. 1020 (Teilfläche) der Gemarkung Wengen. Bei der Ausgleichsflächen handelt es sich im überwiegenden Teil um Intensivgrünland mit Viehbeweidung. Die Ausgleichsfläche (Flst.-Nr. 1020, Teilfläche, Gem. Wengen) liegt südöstlich des Ortes Wengen.

10.3.1.4 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (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)"):

- Zur Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese wird die Fläche zunächst über 5 Jahre ausgehagert. Um die Artenvielfalt zu erhöhen ist bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:
  - Das Grünland ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Um die Fläche vorab auszuhagern, wird in dem Jahr der Einsaat eine dreimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes durchgeführt. Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann gemäß der Anleitung im Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 des Leitfadens). Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftspflegeverband Oberallgäu-Kempten e.V. durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsflächen ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamten Ausgleichsflächen mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.
  - Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Auch hier ist der Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 anzuwenden (siehe hierzu Ziffer 5 des Leitfadens). Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen, also in Nord-Süd-Ausrichtung. Die Fläche der räumlich getrennten Ansaat-Streifen beträgt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche. Die Extensivwiese ist mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist künftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

10.3.1.5 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit (*Abschlag timelag)} - \text{Ausgangszustand} \text{ Aufwertung}$$

10.3.1.6 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	893	9	-	8.037
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	3.657	4	0	14.627
Q32	Natürliche und naturnahe Steilwände aus Abbruchkanten aus Lehm oder Löss	10	Q32	Natürliche und naturnahe Steilwände aus Abbruchkanten aus Lehm oder Löss	10	250	0	0	0
B211	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	6	B211	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	6	860	0	0	0
V32	Wirtschaftsweg, befestigt	1	V32	Wirtschaftsweg, befestigt	1	255	0	0	0
<b>Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)</b>									<b>22.664</b>
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)									17.280
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									22.664
<b>Differenz (= Ausgleichsüberschuss)</b>									<b>5.384</b>



10.3.1.7 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Flst.-Nr. 1020 (Teilfläche, Gem. Wengen) ausgeglichen.

10.3.1.8 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 5.384 Wertpunkten.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung: 1,62 ha

11.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches der 1. Teilaufhebung: 0,19 ha

### 11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: die gemeindliche Kanalisation des Marktes Weitnau

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Weitnau

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäu Netz GmbH, Kempten

11.2.2.5 Gasversorgung durch: keine im Plangebiet vorhanden oder geplant

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

11.2.2.7 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altschwande" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 11.3 Zusätzliche Informationen

### 11.3.1 Planänderungen

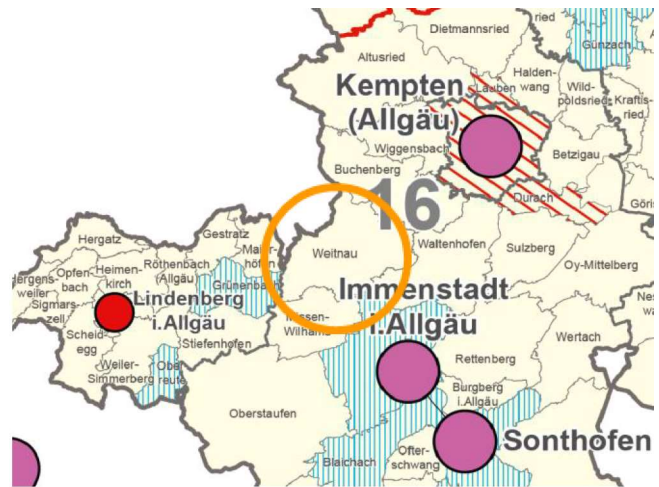
11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.10.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen 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 vom 26.10.2023 enthalten):

- Aufnahme der Firsthöhe in Planzeichnung und Zeichenerklärung
- Aufnahme des Kapitel 6 "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)"
- Aufnahme des Hinweises "Gefahrenvorsorge"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Ergänzungen bei der Abarbeitung der Umweltbelange
- Aufnahme des Kapitels 10.3 "Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB"
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

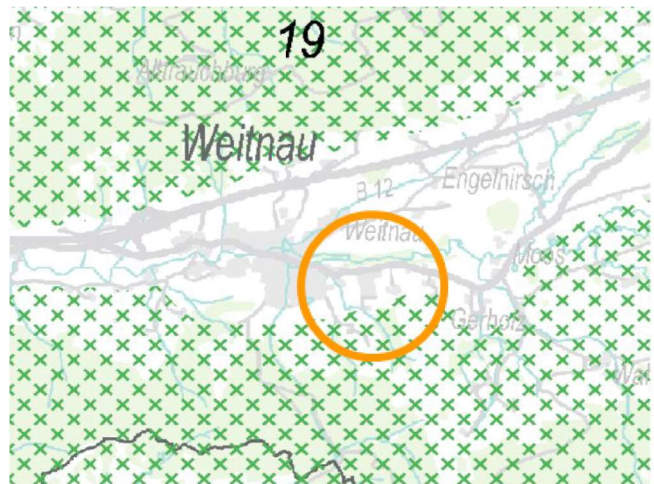
11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 31.01.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen 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 21.03.2024 enthalten):

- Anpassung der Pflanzliste unter Ziffer "5.3"
- Anpassung der Festsetzung zu Strauchpflanzungen unter Ziffer "5.4"
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

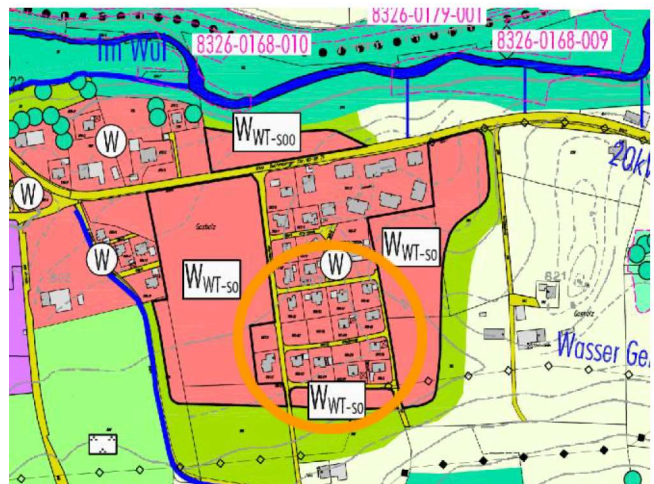
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, berührt keine Schutzgebiete, Vorbehaltsgebiete oder Grünzüge



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Wohnbaufläche"



Blick von Osten in das Plangebiet



Blick von Süden im Zentrum die Straße "Altschwande"



Blick von Westen in das Plangebiet



**14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Teilaufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Teilaufhebung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 29.07.2021. Der Beschluss wurde am 14.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 06.09.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 14.08.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.03.2022 bis 22.04.2022 (Billigungsbeschluss vom 24.02.2022; Entwurfsfassung vom 17.12.2021; Bekanntmachung am 12.03.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 13.10.2023 (Billigungsbeschluss vom 26.10.2023; Bekanntmachung am 09.12.2023) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 17.11.2021 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 04.03.2022 (Entwurfsfassung vom 17.12.2021; Billigungsbeschluss vom 24.02.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 13.10.2023 (Billigungsbeschluss vom 26.10.2023; Anschreiben vom 12.12.2023) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 21.03.2024 über die Entwurfsfassung vom 31.01.2024.

Weitnau, den 22.03.2024



(Florian Schmid, Bürgermeister)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" in der Fassung vom 31.01.2024 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 21.03.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau, den 22.03.2024



(Florian Schmid, Bürgermeister)

#### 14.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weitnau, den 22.04.2024



(Florian Schmid, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.12.2021  
Plan geändert am: 13.10.2023  
Plan geändert am: 31.01.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung	Roman Adler
Stadtplanung	Annabelle Rohm / Heike Marschall
Landschaftsplanung	Maithe Parbel / Sandra Edelmann
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

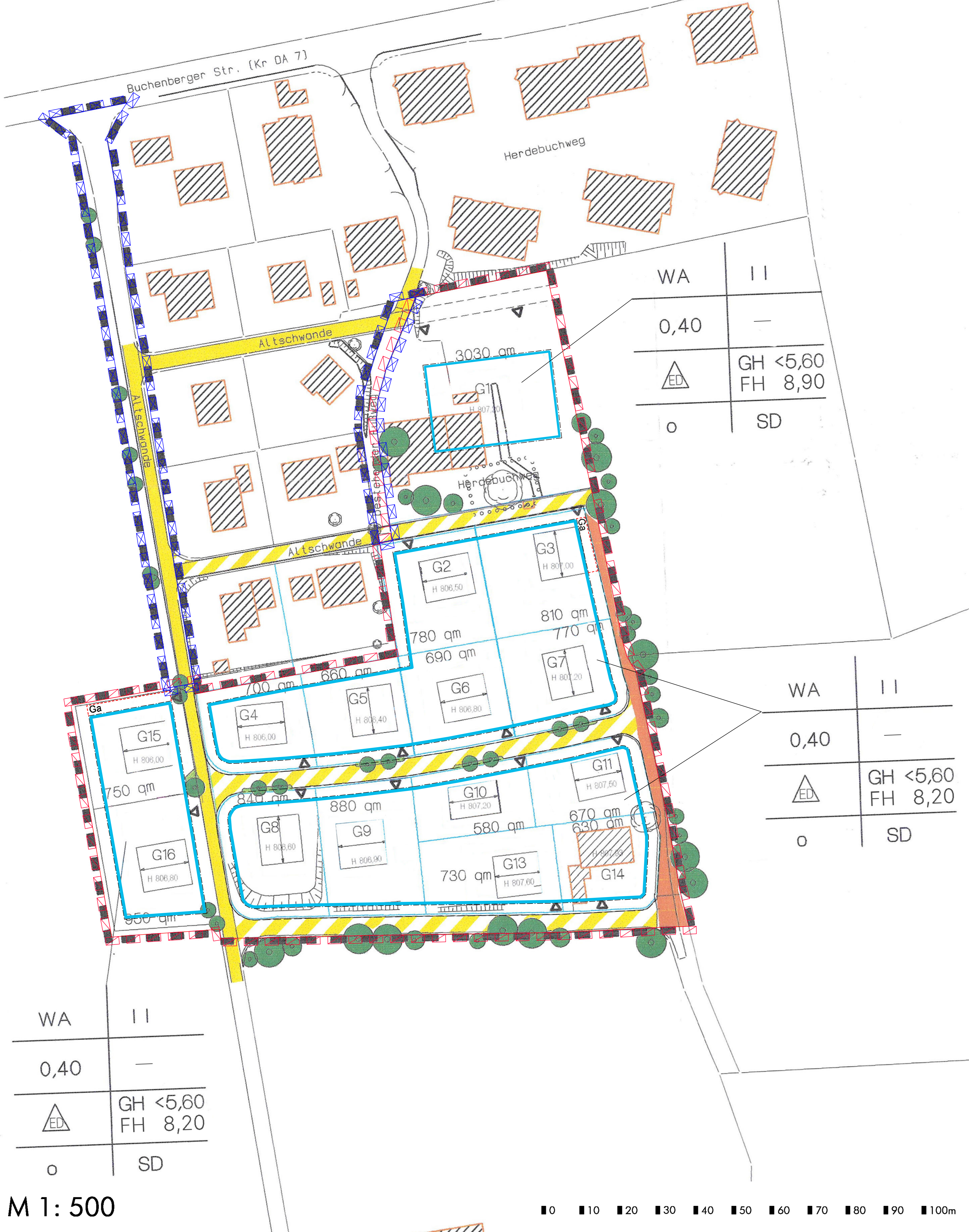
*i.A. Adler*

(i.A. R. Adler)

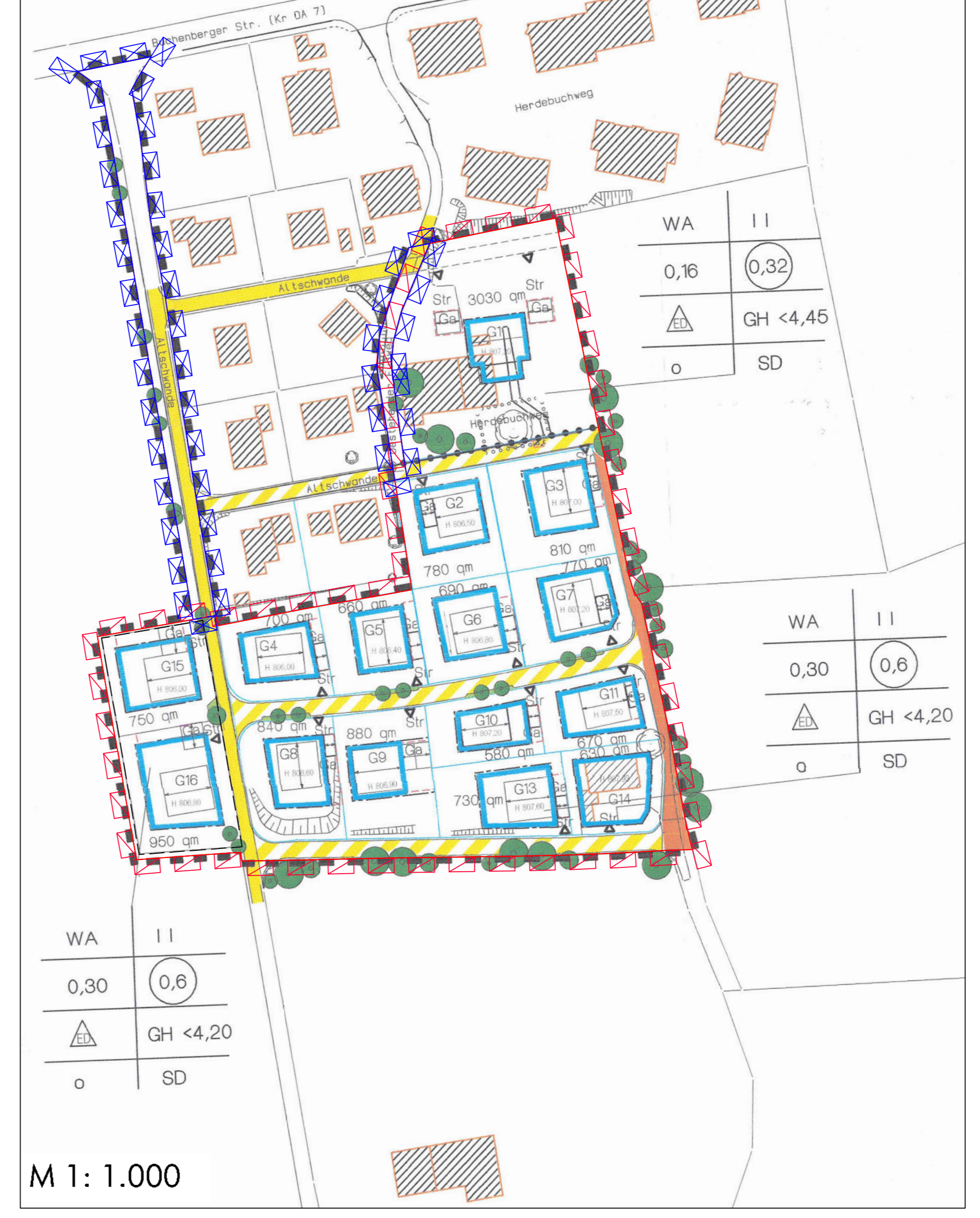
Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.

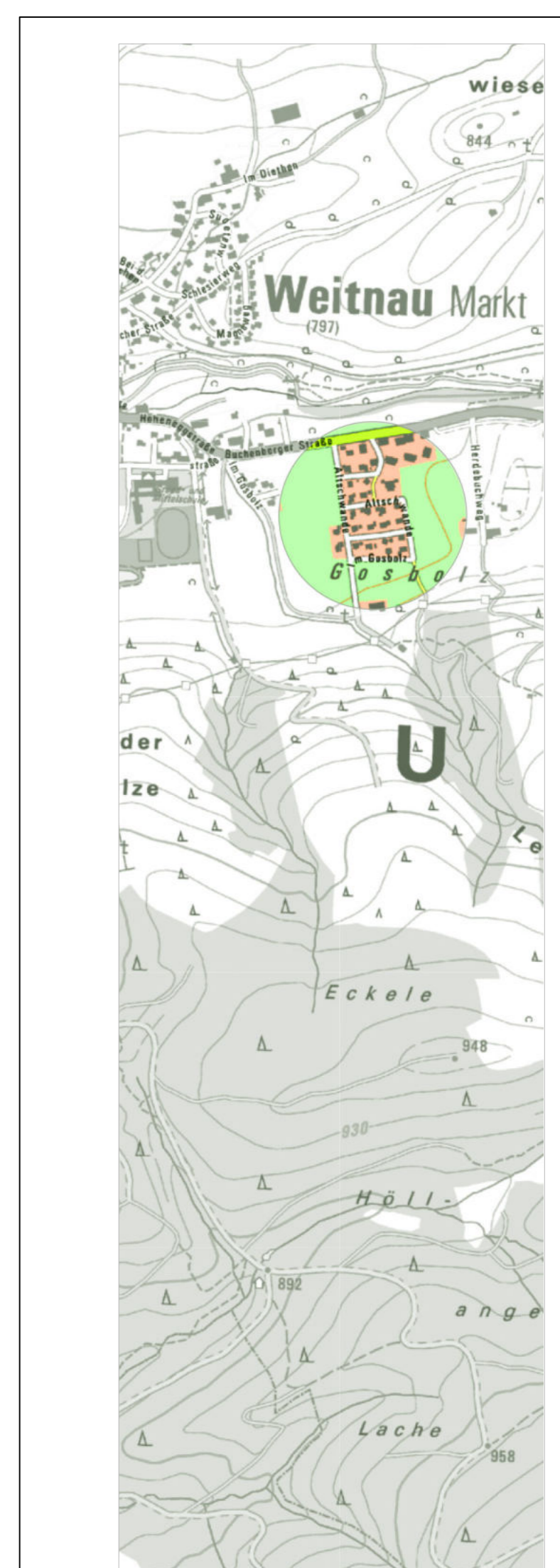




2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande"



1. Änderung des Bebauungsplanes "Altschwande" (Fassung vom 10.12.2002, rechtsverbindlich seit 29.03.2002)



Fassung 31.01.2024  
Sieber Consult GmbH  
www.sieberconsult.de