

Markt Weitnau

2. Änderung und 1. Teilaufhebung  
des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Redaktionelle Vorbemerkung	5
3	Zeichenerklärung	6
4	Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften	8
5	<i>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)</i>	15
6	Hinweise und Zeichenerklärung	17
7	Satzung	23
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	31
10	Begründung – Sonstiges	37
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	39
12	Begründung – Bilddokumentation	40
13	Verfahrensvermerke	41

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

---





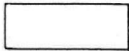





- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz 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)

- 1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Festsetzungen, die durch die vorliegende 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" 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 "Weitnau-Gosbolz".

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 "Weitnau-Gosbolz".

3.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
3.2	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; hier zwei Vollgeschosse
3.3	0,40	<i>Grundflächenzahl (GRZ): hier 0,40 (als Höchstgrenze)</i>
3.4		Bauweise: Nur Einzelhäuser zulässig
3.5	SD	Satteldach
3.6		Baugrenze
3.7		Straßenbegrenzungslinie
3.8		Straßenverkehrsfläche
3.9		Private Grünflächen
3.10		Offene Vorgartenbereiche bzw. Flächen ohne Einfriedung
3.11		Baumpflanzungen
3.12		Bäume – I. Wuchsklasse
3.13		Bäume – II: Wuchsklasse
3.14		Bäume in den offenen Vorgärten und Flächen ohne Einfriedung

3.15



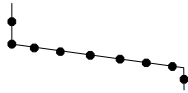
*Pflanzung von einer Hecke*

3.16



*Pflanzung von einem Strauch*

3.17



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

## 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA bezeichneten Bauflächen werden als "Allgemeines Wohngebiet " (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Die höchstzulässigen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

***FH .... m ü. NHN******Maximale Firsthöhe über NHN***

*Die maximale Firsthöhe über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen: bei Hauptgebäuden mit Satteldach am höchsten Punkt des Firstes*

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

***WH .... m ü. NHN******Maximal zulässige Wandhöhe über NHN***

*Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.*

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

4.2 ***Bauweise***

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen *auch außerhalb* der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden. Zwischen Garagenvorderkante und Straßenhinterkante ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

## 4.3



*Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:*



- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße OA 7 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 62 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Osten, Süden, Westen) zu orientieren.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die näher als 7 Meter zum Rand der Kreisstraße OA 7 situiert werden, die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Kreisstraße OA 7 rückwärtige Gebäudeseite (Süden) zu orientieren. Bei Gebäuden, die mehr als 7 Meter zum Rand der Kreisstraße OA 7 situiert werden, sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Osten, Süden, Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

#### 4.4 Dachformen, Dachneigung

(1) Hauptgebäude: Es sind *nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue* Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 36° zulässig.

Die Dachüberstände müssen mindestens 0,90 m und dürfen höchstens 1,20 m betragen.

*(2) Garagen sind als Satteldach, Flachdach und Pultdach zulässig. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Satteldach und Pultdach sind in der Dacheindeckung des Hauptgebäudes zulässig. Zulässige Dachneigungen bei Flachdächern sind 0° bis 8°, bei Pultdächern 8° bis 24°. Für Satteldächer sind die Dachneigungen des Hauptgebäudes zulässig.*

#### **4.5 Dachaufbau, Dacheinschnitte**

Zwerchgiebel- und Schleppegauben sind bei Dächern ab 26 Grad Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

*(1) Zwerchgiebelgauben dürfen bis zu 2/5 der Dachfläche der jeweiligen Dachseite nutzen, Schleppegauben und Wiederkehre dürfen bis 2/3 der Dachfläche nutzen.*

*(2) Bei der Errichtung von mehreren Dachgauben muß der Abstand zwischen den einzelnen Gauben mindestens 1,00 m aufweisen.*

Zwischen Gaube und Dachende (Ortgang) muß ein Abstand von mindestens 2,00 m eingehalten werden. Die Dachgauben dürfen nicht höher als 1,25 m sein.

*(3) Außenflächen und Eindeckungen von Dachaufbauten sind dem Farbton des Daches anzupassen.*

*(4) Dachgauben sind so zu gestalten, daß sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes harmonisch eingebunden sind und sich ins Straßenbild einfügen.*

*(5) Dacheinschnitte sind unzulässig.*

#### **4.6 Sockel- und Gebäudehöhen**

*(1) Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) über dem endgültigen Gelände liegen.*

*(2) Das natürliche Gelände der Baugrundstücke darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit durch die Straßenführung oder Straßenhöhe das Gelände angepaßt werden muß.*

#### **4.7 Fassadengestaltung**

*(1) Nicht zulässig sind:*

*a) auffallend gemusterter, grobkörniger Putz;*

*b) glänzende Metallverkleidungen;*

*c) grell wirkende Farbtöne.*

*(2) entfällt*

(3) Garagen, die an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind zu einheitlich gestalteten Baukörpern zusammenzufassen.

#### **4.8 Bepflanzung - Pflanzengesellschaften**

Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (*Asperula – Fagetum*), sowie benachbarten standortgerechten Pflanzengesellschaften.

*Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der Pflanzliste aus § 12 Abs. 4 Nr. 3 festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).*

*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.*

#### **4.9 Bepflanzung - Baumpflanzungen**

Es sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen.

1. Festsetzung gemäß Planzeichen für Bäume I. Wuchsklasse

*Acer platanoides – Spitzahorn*

*Acer pseudoplatanus – Bergahorn*

*Fagus sylvatica – Buche*

*Pyrus spec. – Mostbirne i. A.*

*Quercus robur – Siteleiche*

*Tilia cordata – Winterlinde*

*Ulmus laevis - Flatterulme*

Mindestpflanzgröße

Hochstamm, Stammbusch 3x v StU 18 – 20

2. Festsetzungen gemäß Planzeichnung für Bäume II. Wuchsklasse.

*Alnus incana – Grauerle*

*Betula verrucosa – Sandbirke*

*Carpinus betulus – Hainbuche*

*Populus tremula – Zitterpappel*

*Prunus avium – Vogelkirsche*

*Prunus padus – Traubenkirsche*

*Sorbus aucuparia – Eberesche*

Mindestpflanzgröße

Hochstamm, Stammbusch 3 x v StU 16 – 18

3. Festsetzung gemäß Planzeichen für Bäume in den offenen Vorgärten und Flächen ohne Einfriedung.

Die Bäume sind entsprechend der Gebäudestellung und der räumlichen Wirkung im Straßenraum zu pflanzen

Bäume II. Wuchsklasse

Crataegus kerm. Plena – Rotdorn

Sorbus aria – Mehlebeere

Sorbus intermedia – Oxelbeere

Mindestpflanzgröße

Hochstamm, StU 16 – 18

#### 4.10 *Bepflanzung - Strauchpflanzungen*

1. Festsetzungen gemäß Planzeichen für Pflanzung einer Hecke. Zur Grundstücksgrenze hin ist eine Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen.

2. Festsetzungen gemäß Planzeichen für Pflanzung von einem Strauch. Pro Zeichen ist mind. ein Strauch aus der Pflanzliste aus § 12 Abs. 4 Nr. 3 zu pflanzen.

3. Für Pflanzungen nach 1. und 2. sind folgende Arten zu pflanzen.

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Haselnuß

Crataegus monogyna – Weißdorn

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare – Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehdorn

Rosa canina – Hundsrose

Rhamnus cathartica – Kreuzdorn

Salix caprea – Salweide

Salix spec. – Strauchweide in Arten

Sambucus nigra – Holunder

Viburnum lantana – Schneeball

Viburnum opulus – Wasserschneeball

Die Sträucher sind in Gruppen von 3 – 7 Stück und mehreren Arten untereinander zu pflanzen, so daß eine artenreiche Strauchpflanzung entsteht.

#### 4.11 *Bepflanzungen - Heckenpflanzungen*

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze heimischer und standortgerechter Arten zulässig.

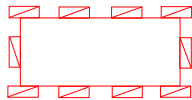
- 4.12 Bepflanzungen - Baumpflege** Die im privaten Bereich festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten.  
Ausgefallene Bäume sind durch die gleiche Art zu ersetzen.
- 4.13 Bepflanzungen - Fassadenbegrünung** Ungegliederte Gebäudefassaden, Überdachungen und Stützmauern sollen mit Kletterpflanzen eingegrünt werden.
- 4.14 Offene Vorgartenbereiche bzw. Flächen ohne Einfriedung** Festsetzungen gemäß Planzeichen für offene Vorgartenbereiche bzw. Flächen ohne Einfriedung  
(1) Es sind nur standortgerechte, schneebruchsichere Gehölze zu verwenden (vorwiegend Arten aus § 10 Abs. 4)  
(2) Nicht gestattet sind Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs, z.B. Säulen und Hängeformen, sowie buntlaubige oder gelb- bzw. blaunadelige Gehölze  
(3) Befestigte Flächen sind nur im Bereich der erforderlichen Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen zulässig.  
Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster, Rasensteine, Schotterrasen) ausgeführt werden.
- 4.15 Einfriedungen** *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.*
- 4.16 Straßenraumgestaltung** Die Erschließungsstraße ist als 4,5 m breite Fahrbahn plus jeweils 0,50 m Bankett auszubauen.
- 4.17 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken** *Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.*

**4.18 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

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 zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

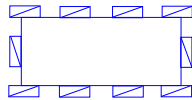
**4.19**



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

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" (Fassung vom 18.01.1989, rechtsverbindlich seit 13.05.1989) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

**4.20**



Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" des Marktes Weitnau (Fassung vom 18.01.1989; rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 13.05.1989).

## *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)*

### *5.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme*

*Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallen als Ausgleich festgesetzte Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches. Deshalb werden Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 88 (Teilfläche) der Gemarkung Weitnau. Die Bäume sollen am Südufer des Weitnauer Baches auf Höhe der Bachsiedlung und damit westlich des Hauptortes von Weitnau umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).*

*Hinweis:*

*Da sich die Flächen im Besitz der Marktgemeinde befinden, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Marktgemeinde ausreichend.*

*Verortung der Ausgleichsmaßnahme*



## Planskizze







### *Standort und Wuchsklasse der Bäume*

#### *Maßnahme:*

- *Pflanzung von drei Bäumen I. Wuchsklasse und vier Bäumen II. Wuchsklasse*
- *Verwendung standortgerechter und heimischer Laubgehölze*
- *Bei Abgang sind die Gehölze durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen*



- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 6.1 |  | Vorhandene Grundstücksgrenzen   |
| 6.2 |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen   |
| 6.3 | 905/3   | Flurstücksnummer  |
| 6.4 |  | Vorhandene Haupt-/ Nebengebäude und Garagen   |
| 6.5 |  | Vorgeschlagene Bebauung   |
| 6.6 | GaV   | Garagen Vorschlag   |
| 6.7 | <b><i>Festsetzungskonzept hinsichtlich der BauNVO</i></b>                         | <i>Das bestehende Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" (Fassung vom 18.01.1989, rechtsverbindlich seit 13.05.1989) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, bleibt im Sinne der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Baunutzungsverordnung 1977 erhalten. Lediglich die neu hinzugekommenen oder geänderten Festsetzungen, welche im Textteil aufgeführt werden, werden nach der aktuellen Baunutzungsverordnung 2017 festgesetzt.</i> |
| 6.8 | <b><i>Klimaschutz</i></b>   | <i>Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.<br/>Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.</i>   |

## **6.9 Nachhaltige Ressourcennutzung**

*Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Aufangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen. Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.*

## **6.10 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.*

## **6.11 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.*

### **6.12    *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: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.*

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

## **6.14    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.*

#### **6.15 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.*

#### **6.16 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.*

#### **6.17 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. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 "Weitnau-Gosbolz" in öffentlicher Sitzung am 21.03.2024 beschlossen.

### **§ 1 Aufhebung**

Der Bebauungsplan "Weitnau-Gosbolz" des Marktes Weitnau (Planfassung vom 18.01.1989; Bekanntmachung vom 13.05.1989) 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**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallen als Ausgleich festgesetzte Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches. Deshalb werden Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 88 (Teilfläche) der Gemarkung Weitnau. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe Planskizze).

### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

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

### **§ 4 Bestandteile der Satzung**

Die 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 31.01.2024 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" (Fassung vom 18.01.1989). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" (Fas-

sung vom 18.01.1989, rechtsverbindlich seit 13.05.1989) 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 "Weitnau-Gosbolz" 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 "Weitnau-Gosbolz" 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 "Weitnau-Gosbolz" 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)



## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des Hauptortes "Weitnau" im nördlichen Bereich des Ortsteiles "Gosbolz". Der Bereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz". Im Südosten wird ein kleiner Teilbereich aufgehoben, da eine Überschneidung mit dem Bebauungsplan "Altschwande" vorliegt.
- 8.1.1.2 Konkreter Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine Anfrage für ein Mehrgenerationenhaus, welche eine Aufstockung und Erweiterung eines Wohnhauses vorsieht. Dieses Bauvorhaben ist nach den derzeitigen Vorschriften nicht möglich. Durch die Anfrage erwächst dem Markt Weitnau ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Die Änderung trägt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.
- 8.1.1.3 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 des Bebauungsplans "Weitnau-Gosbolz" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplans "Weitnau-Gosbolz" 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).

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planbereiches

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Bereich des Teilortes Gosbolz. Der betrachtete Geltungsbereich schließt im Norden die "Buchenberger Straße" und im Westen eine Bestandsstraße ein. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an bestehende Bebauung an. Im Osten schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden soll.
- 8.1.2.2 Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 887 (Teilfläche), 895/6 (Teilbereich), 895/7 (Teilfläche), 905/3, 905/4 (Teilfläche), 905/5, 905/6, 905/7, 905/9, 905/10, 905/11, 905/12, 905/13, 905/14 (Teilfläche), 905/15, 905/16, 912 (Teilfläche), 979/2 (Teilfläche), Gemarkung Weitnau.

## **8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **8.2.1 Erfordernis der Planung**

8.2.1.1 Konkreter Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine Anfrage für ein Mehrgenerationenhaus, welche eine Aufstockung und Erweiterung eines Wohnhauses vorsieht. Dieses Bauvorhaben ist nach den derzeitigen Vorschriften nicht möglich. Durch diesen Anstoß wurde das Thema der Nachverdichtung umfassend im Bauausschuss Weitnau besprochen und soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung und der Änderung des Bebauungsplanes "Altschwande" für den Ortsteil Gosbolz ermöglicht werden. Dementsprechend erwächst dem Markt Weitnau ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. In diesem Zuge werden die überlappenden Bereiche der Bebauungspläne "Weitnau-Gosbolz" und "Altschwande" aufgehoben.

### **8.2.2 Übergeordnete Planungen**

8.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.

8.2.2.2 Der Markt Weitnau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (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.

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

8.2.2.4 Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

### **8.2.3 Systematik der Planung**

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

8.2.4.1 Die Aufstellung der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans "Weitnau-Gosbolz" 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.

- 8.2.4.2 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"). Die Teilaufhebung betrifft das Grundstück mit der Fl.-Nr. 905/17, da es für diesen Bereich bereits den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Altschwande" in Weitnau gibt und die Bebauungspläne sich bisher überlappen.

## 8.2.5 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.5.1 Auf den Änderungsgeltungsbereich wirken die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OA 7 ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 17.12.2021) wurden die Verkehrslärmimmissionen auf Grundlage aktueller Verkehrsdaten neu ermittelt und bewertet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich tagsüber bis zu einem Abstand von ca. 10 m zum Straßenrand und nachts bis zu einem Abstand von ca. 17 m zum Straßenrand überschritten werden. Im Bereich der Baugrenzen werden die Orientierungswerte tagsüber um bis zu 2 dB und nachts um bis zu 4 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber und während der Nachtzeit eingehalten.

Um die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im vorliegenden Fall wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme aufgrund der geringen Überschreitung bei einer gleichzeitigen Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als nicht erforderlich angesehen. Die Außenwohnbereiche werden in der Regel nach Süden ausgerichtet, durch die Situierung der Straße nördlich des Plangebiets befinden sich diese daher bereits auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, ein Schutz des Außenwohnbereiches durch eine aktive Lärmschutzmaß-

nahme ist daher nicht erforderlich. Zudem ist das Plangebiet bereits bebaut, die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung.

Der Konflikt wird daher weiterhin mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der zum Lüften benötigten Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume und Ruheräume, alternativ Einbau von aktiven Lüftungsanlagen, Mindestschalldämmmaße der Außenbauteile) gelöst. Die Festsetzung im Bebauungsplan wurde entsprechend an den aktuellen Konfliktbereich angepasst. Diese gelten nur für Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

Konflikte auf Grund von Gewerbelärm- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

8.2.5.2 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.

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

## **8.2.6 Wasserwirtschaft**

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

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

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

8.2.6.4 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.

## **8.2.7 Geologie**

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

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

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

8.3.1.1 Im Änderungsbereich war bisher die GRZ bei 0,30 bzw. 0,40 angesetzt. In beiden südlichen Baufeldern war die Geschossigkeit bei  $II = I + D$  festgesetzt. Ein Kniestock von maximal 1,20 m war ebenfalls festgesetzt worden. Bei den bauordnungsrechtlichen Vorschriften war eine Dachneigung ab  $24^\circ$  bis  $28^\circ$  zulässig. Dächer mussten eine rote Farbe aufweisen. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen mussten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden. Garagen mussten sich in Dachneigung und Dacheindeckung den Hauptgebäuden anpassen. Dachaufbauten waren bei einer Dachneigung von  $28^\circ$  zulässig. Schleppgaupen waren unzulässig. Desweiteren wurden die Einfriedungen streng geregelt und es waren nur Holzstaketenzäune zulässig. Giebelflächen der Außenwände und Balkonverkleidungen waren nur aus Holz zulässig. Die grünordnerischen Festsetzungen waren sehr streng und aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte die Zahl der zu pflanzenden Gehölze nur schwer umsetzbar, sodass bei Umsetzung eine Gartennutzung stark erschwert war.

### **8.3.2 Inhalt der Änderung**

8.3.2.1 Im Änderungsbereich werden die Baugrenzen an den Bestand angepasst und geringfügig vergrößert. Die GRZ wird einheitlich auf 0,40 erhöht. Damit soll eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht werden. Mit der Erhöhung der GRZ können so Anbauten entstehen, welche eine weitere Wohneinheit ermöglichen. Der Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes bleibt bestehen. Die Geschossigkeit wird für alle Baufelder auf II Vollgeschosse festgesetzt. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird eine Wandhöhe und eine Firsthöhe über NHN festgesetzt. Die relativen Höhen orientieren sich dabei an der 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altschwande" und sind für die Wandhöhe 5,60m und für die Firsthöhe 8,20m. Für den Bereich der bereits jetzt höheren Mehrfamilienhäuser im Norden wurden die relativen Höhen entsprechend um 1m bzw. 1,30m angepasst. Die Festsetzung der GFZ sowie des Kniestockes (ehem. unter § 8) entfällt. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nun auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden. Garagen sind nun auch als extensiv begrüntes Flachdach (Dachneigung zwischen  $0^\circ$  bis  $8^\circ$ ) oder als Pult- (Dachneigung zwischen  $8^\circ$  bis  $24^\circ$ ) bzw. Satteldach (Dachneigung zwischen  $22^\circ$  bis  $36^\circ$ ) zulässig. Die zulässige Mindest-Dachneigung wird von  $24^\circ$  auf  $22^\circ$  reduziert. Diese Dachneigung ist im angrenzenden Bebauungsplan ebenfalls zulässig. Die Dachfarbe wird aufgeweitet und es sind nun auch graue Dächer zulässig. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von  $26^\circ$  zulässig und auch Schleppgaupen sind nun zulässig. Der Bezug der maximalen Größe der Dachaufbauten wurde von der Gebäudelänge zur Dachfläche verändert, sodass diese nun mit der Ortsgestaltungssatzung übereinstimmt. Durch diese genannten Änderungen soll erreicht werden, dass eine Aufstockung bzw. eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses ermöglicht wird. Diese Änderungen dienen der Nachverdichtung im Ortsteil Gosbolz. Zusätzlich wurde die Vorschrift zu Einfriedungen weiter gefasst. Es sind nun auch Hecken und Drahtgitterzäune zulässig. Die Gesamthöhe wurde dabei nicht tangiert. Eine Vorschrift für Materialien von Giebelflächen

und Balkonverkleidungen entfällt. Eine Vorschrift zur Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken wurde ergänzt. Dies ist durch das gestiegene Verkehrsaufkommen und der gestiegenen Anzahl an Fahrzeugen pro Wohneinheit bedingt und soll das Parken auf der öffentlichen Straße verhindern. Die grünordnerischen Festsetzungen wurde gelockert und so die Umsetzbarkeit für die Grundstückseigentümer erleichtert. Ebenfalls wird dadurch eine bessere Gartennutzung ermöglicht. Mittlerweile gängige Vorschriften aus der naturschutzfachlichen Praxis wurden ergänzt, um die angrenzende freie Landschaft zu schützen.

Auf den Änderungsgeltungsbereich wirken die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OA 7 ein. Diese wurden auf Grundlage aktueller Verkehrsdaten neu ermittelt und bewertet und die bisher festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen entsprechend daran angepasst. Diese gelten nur für Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

**9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 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 des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****9.2.1 Bestandsaufnahme**

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

9.2.1.2 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 Biotopverbundsfunktion der Fläche ausschließen.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 50 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 - Isnyöstlich

und westlich von Weitnau", Nr. 8326-0179-001). Östlich in rund 210 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.

- 9.2.1.4 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.
- 9.2.1.5 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 55 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.
- 9.2.1.6 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.



9.2.1.7 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 Norden, Westen und Osten aufgrund der ebenen Lage 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, der in rund 100 m südwestlich am Gebiet vorbeiführende Weg, wird sowohl zur Naherholung als auch von Touristen als Fußweg genutzt. Durch das Plangebiet selbst führen jedoch keine Wanderwege.

## 9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 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 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.

9.2.2.2 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.

9.2.2.3 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 Westen des Geltungsbereiches handelt.

9.2.2.4 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 Wasser-

haushalt 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.

- 9.2.2.5 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.
- 9.2.2.6 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.

### 9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten. Die Änderung der Festsetzungen ist nötig, da die Gartenflächen im Zuge der Nachverdichtungsmöglichkeiten abnehmen und somit weniger Gartenfläche zur Verfügung steht. Eine ausreichende Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes wird weiterhin gewährleistet.
- 9.2.3.3 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. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 9.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.

- 9.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.6 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.
- 9.2.3.7 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.
- 9.2.3.8 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 9.2.3.9 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.

## 9.2.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" 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 ist somit hierfür nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallen jedoch im Nordosten des Geltungsbereiches in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzte, jedoch aufgrund der dort bestehenden Bebauung nicht mehr umsetzbare Pflanzfestsetzungen von Bäumen. Diese sind 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen.

- 9.2.4.2 Als Ersatz sollen daher auf der Fl.-Nr. 88 der Gemarkung Weitnau drei Bäume I. Wuchsklasse und vier Bäume II. Wuchsklasse gepflanzt werden. Die Fläche befindet sich am Südufer des Weitnauer Baches. Nördlich des Fließabschnittes befindet sich das Wohngebiet "Bachsiedlung" und südlich das Wohngebiet entlang der "Marktstraße". Die Bäume werden dort entlang des Ufers des Weitnauer Baches Argen situiert, wodurch der dort vorkommende Lebensraum gestärkt und ebenfalls eine Verbesserung des Landschaftsbildes erwirkt wird. Es gelten die Pflanzvorgaben aus dem Bebauungsplan.

Zur Pflanzung werden standortgerechte und heimische Laubbaumarten verwendet. Bei Abgang werden die Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen ersetzt.

9.2.4.3 Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 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.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung: 1,96 ha

10.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches der 1. Teilaufhebung: 0,02 ha

**10.2.2 Erschließung**

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

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

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäu Netz GmbH, Kempten

10.2.2.5 Gasversorgung durch: keine im Plangebiet vorhanden oder geplant

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

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

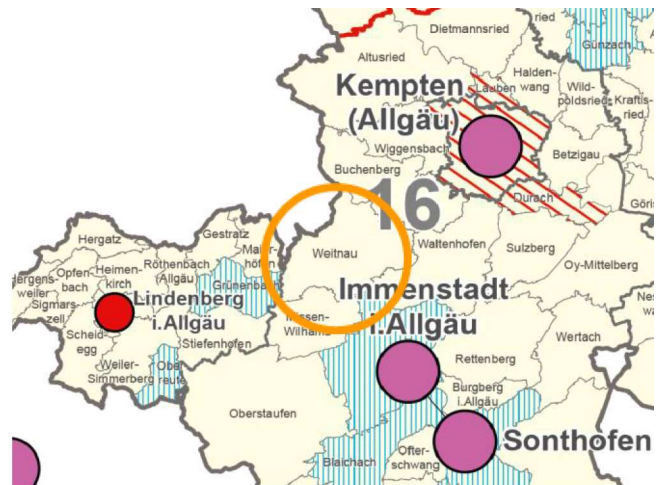
## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

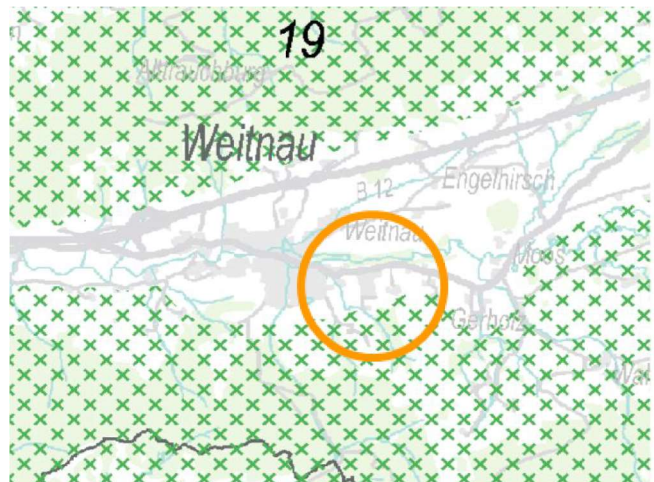
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 31.01.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen 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 "Bepflanzung – Baumpflanzungen"
- Korrektur Formulierung der "Lärmschutzfestsetzung"
- Aufnahme des Kapitels "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)", Zuordnung einer Maßnahme auf Fl.-Nr. 88 der Gemarkung Weitnau und Ergänzung der "Abarbeitung der Eingriffsregelung" in Kapitel 9
- Aufnahme des Hinweises "Gefahrenvorsorge"
- Ergänzung der Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

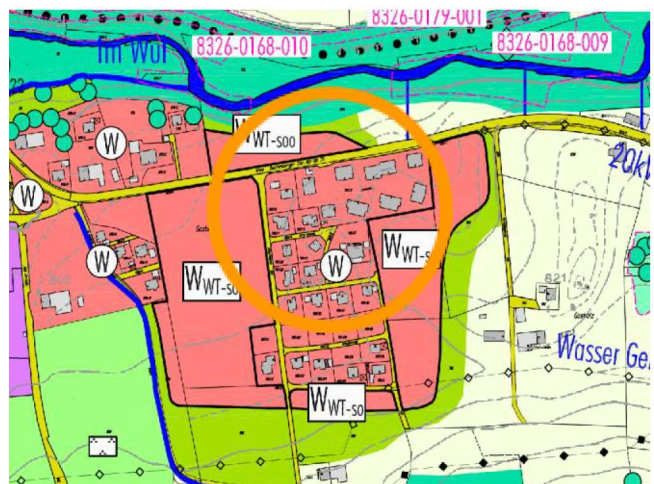
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Wohnbaufläche"



Blick von Westen auf den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches mit der "Buchenberger Straße" im linken Bildbereich



Blick von Nordwesten auf den Ortsteil Gosbolz



Blick auf die typische Bestandsbebauung im Südwesten des Geltungsbereiches.





**13.1 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.

**13.2 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).

**13.3 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.

**13.4 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)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" 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)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.4.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" 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: 31.01.2024

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

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

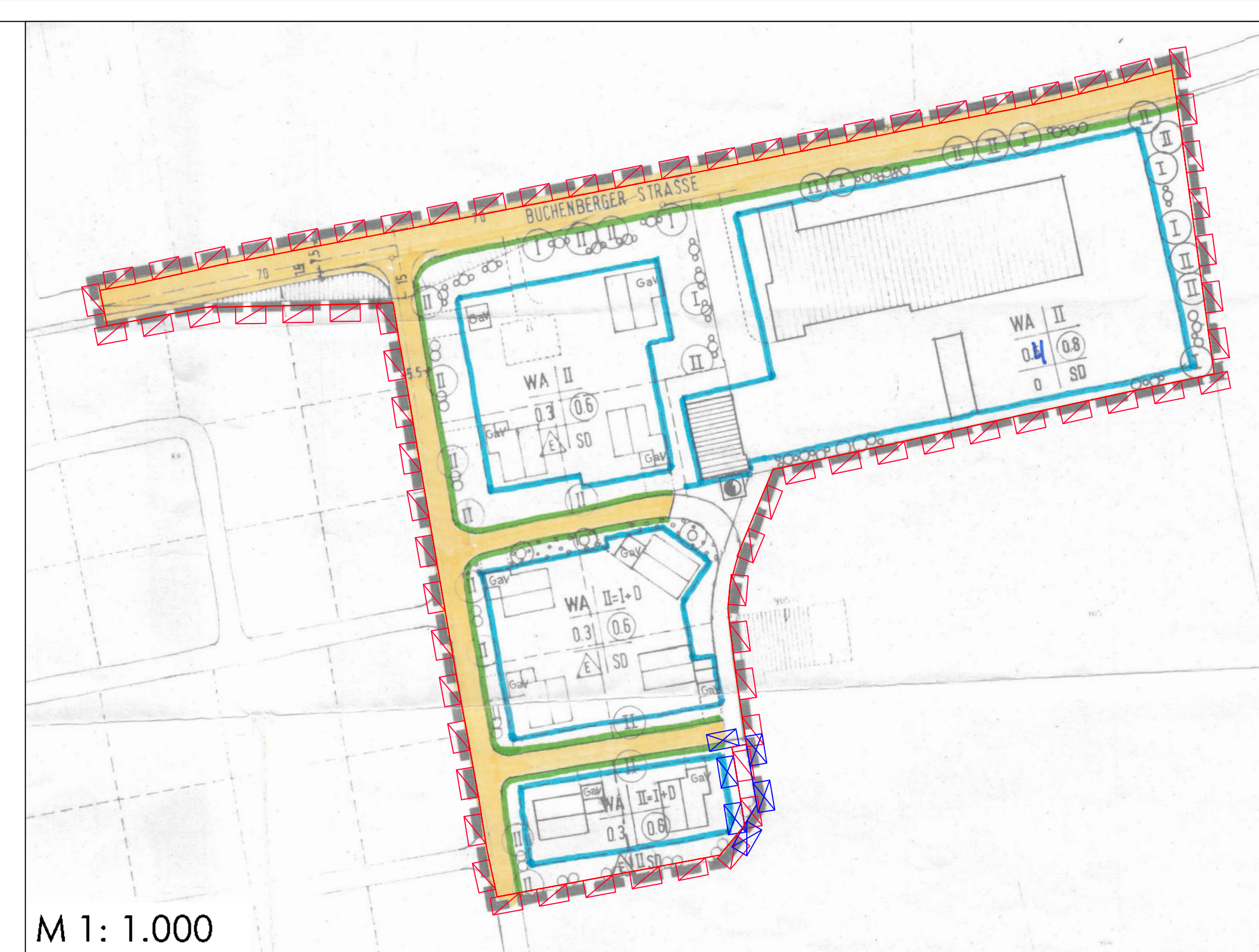
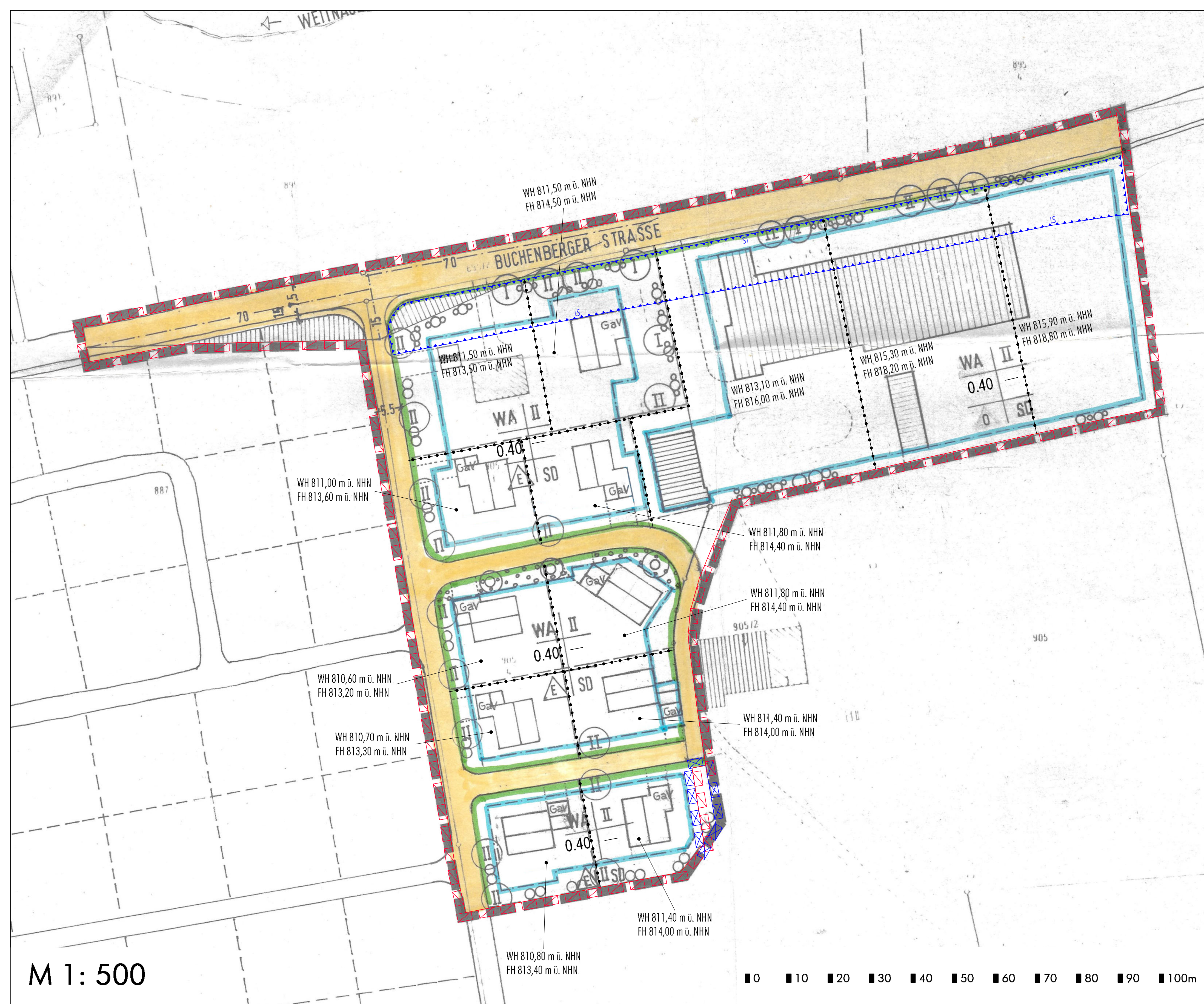
Verfasser:



(i.A. R. Adler)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

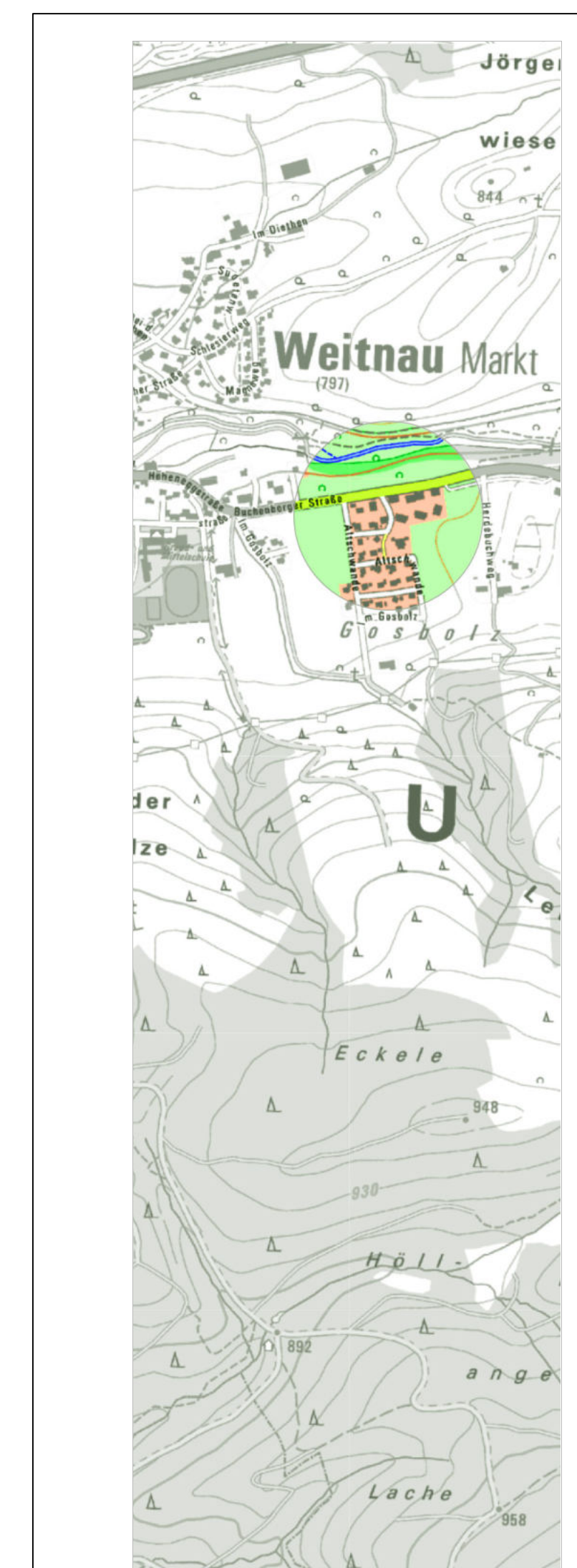
Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.



1. Änderung des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz" (Fassung vom 21.01.1991)



Auszug aus der aktuellen Flurkarte (Stand 2021)



Fassung 31.01.2024  
Sieber Consult GmbH  
www.sieberconsult.de

Markt Weitnau  
2. Änderung und 1. Teilaufhebung  
des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz"

2. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Weitnau-Gosbolz"