

Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bündeleiste folgende Prägung:

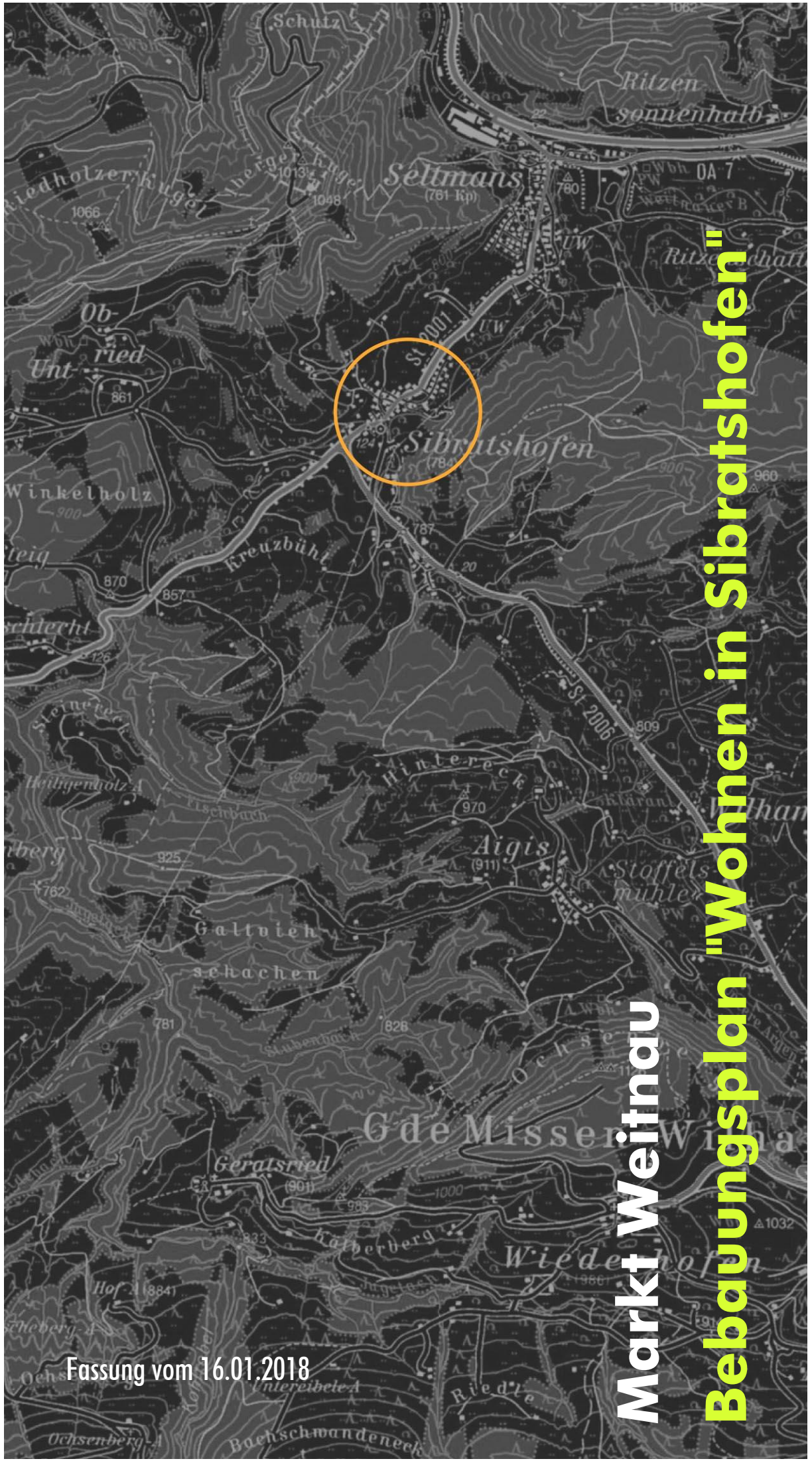
Büro Sieber
Originalfassung

www.buersieber.de

Fassung vom 16.01.2018

Markt Weitnau

Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen"




Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
5	Hinweise und Zeichenerklärung	18
6	Satzung	23
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	55
10	Begründung – Sonstiges	57
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	60
12	Begründung – Bilddokumentation	61
13	Verfahrensvermerke	62

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**
 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmelde-technischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).
 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche**
 Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
 – Stellplätze und
 – Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
 um weitere 50 % überschritten werden.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**

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

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

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

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

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

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

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

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

2.6 0

Offene Bauweise

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

2.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.8



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

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

2.9



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.10



Umgrenzung von Flächen für **Garagen oder Carports**, Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11

E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

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

2.12



Verkehrsflächen

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

2.13



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

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

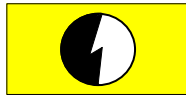
2.14

P

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

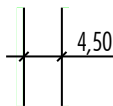
2.15



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.17

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.18

Umgang mit Niederschlagswasser in dem Baugebiet

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser des Erschließungsgebiets wird in die Untere Argen geleitet. Die technischen Richtlinien für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind zu beachten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.19



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

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

2.20



Öffentliche Grünfläche als Ortsdurchgrünung ohne bauliche Anlagen

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

2.21 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22



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

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 66 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume und Ruheräume ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Staats-Straße St 2006 abgewandten Gebäudeseiten (nach Nordwesten, Nordosten, Südwesten) zu orientieren.
- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Staats-Straße St 2006 rückwärtigen Gebäudeseite (nach Nordosten) zu orientieren.

- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthaltsräume und Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung mit Walzenlüfter, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten.

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

2.23

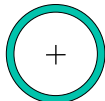


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Staats-Straße St 2006 abgewandten Gebäudeseiten (nach Nordwesten, Nordosten, Südwesten) zu orientieren.
- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung mit Walzenlüfter, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten.

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

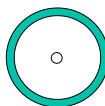
2.24



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden.

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

2.25



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden.

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

2.26



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden.

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

2.27 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sowie als Ortsdurchgrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

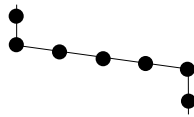
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.30



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wohnen in Sibratshofen" des Marktes Weitnau

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

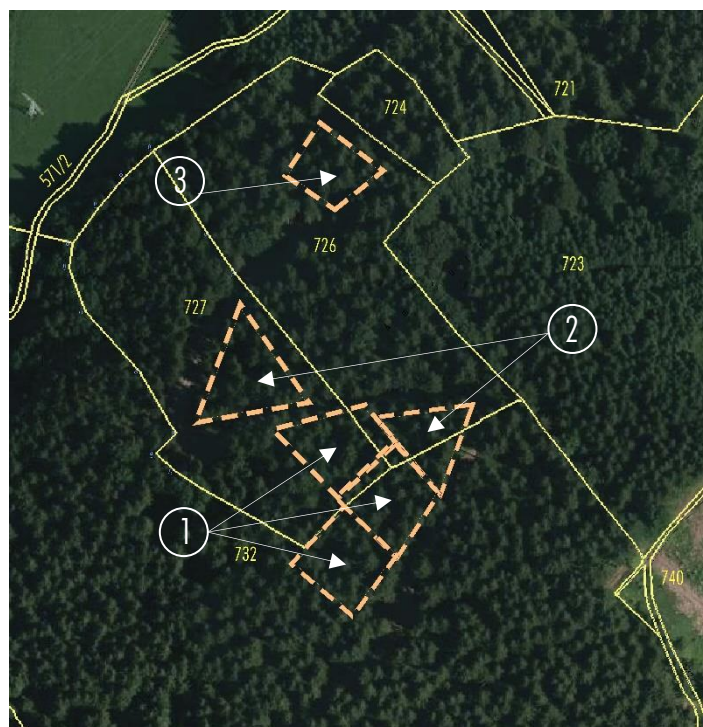
3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 (jeweils Teilfläche) der Gemarkung Weitnau und hat eine Größe von 4.415 m². (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- ① Pflanzung von Buchen zur naturnahen Gestaltung einer sonst intensiv genutzten forstwirtschaftlichen Fläche mit Fichten-Monokultur (Pflanzabstand: 1,50 m auf 1,00 m)
- ② Pflanzung von Tannen zur naturnahen Gestaltung einer sonst intensiv genutzten forstwirtschaftlichen Fläche mit Fichten-Monokultur (Pflanzabstand: 2,00 m auf 2,50 m)

3

Pflanzung von Bergahorn und Linden zur naturnahen Gestaltung einer sonst intensiv genutzten forstwirtschaftlichen Fläche mit Fichten-Monokultur (Pflanzabstand: 2,00 m auf 1,50 m; jeder zehnte Bergahorn ist durch eine Linde zu ersetzen)

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

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie für Garagen/Carports sind andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD **Dachform Satteldach**
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

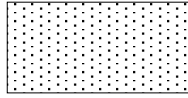
Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Typenschablonen)
- 4.5 **Minstdachüberstand** Der Minstdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten 50 cm.

- 4.6 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
- 4.7 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
 - Garagen sowie
 - sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt
- ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.
- Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.8 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung dem Baugebiet beträgt zwei.

4.10 Gestaltungssatzung

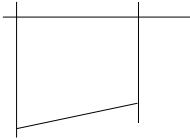
Neben den hier getroffenen Vorschriften gilt die Gestaltungssatzung des Marktes Weitnau in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.1



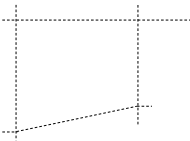
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



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

5.4

Nr.;m²

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

5.5

6 3 9

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.6



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

5.7 **Natur- und Artenschutz**

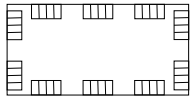
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.8



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-020), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

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

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

5.10



Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Mischwasserkanal des Marktes Weitnau (siehe Planzeichnung)

5.11



Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Schmutzwasser-Druckleitung des Marktes Weitnau (siehe Planzeichnung)

5.12



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Eisen-Leitung des Wasserbeschaffungsverbandes Sibratshofen, genaue Lage unbekannt (hinweisliche Darstellung), Leitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt und erneuert

5.13



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier Freileitung der Allgäu Netz gmbH (siehe Planzeichnung)

5.14 **Grundwasserdichte Untergeschosse**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten

Untergeschoß ausgeführt werden, sodass die Keller vor wild abfließendem Wasser und Schichtenwasser gesichert sind.

5.15 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, im Rahmen der Ausführungsplanung Vorkehrungen zu treffen, die eine Beeinträchtigung des Bodens (wie z.B. Verdichtungen, Vernässungen sowie Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes) wirksam verhindern. Des Weiteren wird empfohlen eine Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept zu erstellen. Hierbei sollte eine möglichst hohe Verwertung des Bodens innerhalb der Baufläche angestrebt werden. Zudem sollten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme geklärt sein. Des Weiteren können Informationen und Hilfestellungen zum Thema Bodenschutz beim Bauen aus dem Leitfadens für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) "Bodenkundliche Baubegleitung BBB" entnommen werden.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und die BIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials einzuhalten.

5.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998- (AII/MBI Nr. 15/2008). Sie sind in Anlehnung an die DIN 14090 herzustellen.

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 120 m nicht überschreiten.

5.17 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfär-

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

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

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belastigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können beim Markt Weitnau, Hauchenbergweg 6, 87480 Weitnau eingesehen werden.

5.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Weitnau noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Marktgemeinderat des Marktes Weitnau den Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" in öffentlicher Sitzung am 22.02.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnen in Sibratshofen" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 16.01.2018.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Weitnau.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.01.2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 16.01.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

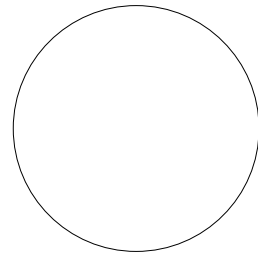
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" des Marktes Weitnau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weitnau, den

.....
(Bürgermeister Streicher)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortsteil "Sibratshofen" des Marktes Weitnau. In der Umgebung der überplanten Flächen befinden sich der Fluss "Untere Argen" und die Pfarrkirche St. Wendelin.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft westlich der "St.-Wendelin-Straße" und stößt im Norden und Süden auf die Bestandsbebauung. Im Westen grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Die zu überplanenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 639 (Teilfläche), 639/9 (Teilfläche) und 639/11 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

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

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches fällt moderat gegen Norden ab.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung des Orts-Teils. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren bei der Marktgemeindevverwaltung 15 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, die sich innerhalb eines Jahres ergeben hatten. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es dem Markt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Markt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die überplanten Flächen stellen größtenteils bisher nicht genutzte Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan dar. Im Vorfeld der Planung wurde ein alternativer Standort nördlich des Ortskerns von Sibratshofen erwogen. Eine

Erschließung des Gebietes war jedoch aufgrund mangelnden Zugriffes auf notwendige Grundstücke nicht zu realisieren. Im vorgesehenen Bereich südlich des Ortskerns bestand daher die einzige umsetzbare Möglichkeit, der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Weitnau als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A II 2 Bestimmung des Marktes Weitnau als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in teilweisen Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Markt Weitnau im Allgäu liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch mehrere konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken ortsansässiger Bevölkerung aus der Gemeinde vor. Es wurde daher geprüft, ob freie Flächen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) im Innenbereich zur Deckung des Bedarfs vorhanden sind. Die Prüfung ergab, dass die freien Flächen in Privateigentum größtenteils für den eigenen Gebrauch der Eigentümer zurückbehalten werden und daher nicht verfügbar sind.
- 7.2.3.4 Die Marktes Weitnau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes teilweise nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Im Vorfeld der Planung wurden von der Gemeindeverwaltung des Marktes Weitnau zwei Flächen geprüft. Neben der gewählten Fläche entlang der "St.-Wendelin-Straße" wurde eine Fläche nördlich des Ortskerns entlang des "Richter-Ress-Weges" und "Burgstallweges" untersucht. Die dortige Fläche erscheint aufgrund der größeren Masse an angrenzender Bestandsbebauung zunächst vorteilhafter. Bei einer weiteren Betrachtung stellte sich jedoch die Erschließung des Gebietes als schwierig dar, da notwendige Grundstücke nicht erworben werden konnten. Die alternative Fläche entlang der "St.-Wendelin-Straße" ermöglicht dagegen eine zeitnahe Ausweisung von Wohnbaugrundstücken, da dort Einigungen mit den Anliegern und Grundstückseigentümern getroffen werden konnten. Die Fläche befindet sich ebenfalls in fußläufiger Nähe des Ortskerns und weist mit der benachbarten Argen ein landschaftlich attraktives Umfeld auf.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter anderem eine mögliche Siedlungsstruktur im Hinblick auf die in der Nähe befindliche denkmalgeschützten Pfarr-Kirche diskutiert. Hierzu wurde dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ein städtebaulicher Entwurf mit dem größtmöglichen Ausmaß der Neuansiedlung- Wohnbebauung in drei Reihen westlich der "St.-Wendelin-Straße" - sowie Bildaufnahmen zu den bestehenden Sichtbeziehungen mit der Bitte um Prüfung vorgelegt. Es wurden daraufhin keine Bedenken geäußert, wenn durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, dass sich die Bebauung u.a. in Kubatur, Geschossigkeit und Dachform an den ortstypischen Bauformen orientiert. Die Errichtung von Wohngebäuden mit Flachdächern oder Toskanahäuser sollten im Hinblick auf das benachbarte Baudenkmal verhindert werden. Das Festsetzungskonzept der vorliegenden Planung hat ein harmonisches Einfügen der neu hinzutretenden Bebauung zum Ziel und greift somit auch die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege auf.
- 7.2.4.3 Weiterhin wurde auf die Belange der Landwirtschaft eingegangen. Die überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund einer Betriebsaufgabe stehen der Umwandlung in Wohnbaugrundstücke grundsätzlich keine Bedenken entgegen. Zugleich wurde darauf hingewiesen, die Bewirtschaftbarkeit der verbleibenden Restflächen zu berücksichtigen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, das zunächst nur eine Überplanung des im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiches angedacht war. Hierbei wäre eine Lücke zwischen der Neuplanung und der Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 639/6 entstanden. Der Lückenschluss der Wohnbebauung entlang der St.-Wendelin-Straße stellt eine städtebaulich konsequente Lösung dar und vereinfacht die Bewirtschaftung der verbleibenden Restfläche.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, dem Wohnbedarf der Bevölkerung des Ortsteiles gerecht zu werden. Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

- 7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.6 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1 – wird von dem Markt noch erstellt) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.
- 7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet.
- 7.2.5.2 Die Alternative 1 sieht eine zweireihige, linienförmige Wohnbebauung vor, wobei die Erschließungsstraße durch die beiden Häuserreihen durchführt und im Süden einen zusätzlichen Auslass gen Westen besitzt. In Richtung der Staatstraße St 2006 im Südwesten des Entwurfes ist eine Eingrünung vorgesehen. Als Haustypen sind Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und Sattel- oder Walmdach vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 693m².
- 7.2.5.3 Alternative 2 sieht eine dreireihige Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Erschließungsstraße verläuft hier zwischen der zweiten und der dritten Häuserreihe und ähnelt eher einer Ringform. Durch die hiermit erzeugten Rundungen wird im Norden und Süden des Planentwurfes ein sanfterer Übergang in freie Landschaft hergestellt. Zur Verkehrsverlangsamung sind Baumpflanzungen und Parkbuchten auf der Straßenfläche im Baugebiet vorgesehen. Unterhalb des südlichen Auslasses der Ringstraße befinden sich weitere öffentliche Parkplätze. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 763 m².
- 7.2.5.4 Alternative 3 zeigt die Möglichkeit einer zweireihigen Wohnbebauung auf, die ohne neue Erschließungsstraßen zu realisieren ist. Die Grundstücke der vier Häuser in der zweiten Reihe werden hierbei mit schmalen Streifen bis an die St.-Wendelin-Straße herangeführt, sodass sie die Häuser der ersten Reihe klammerartig umgreifen. Zusammengenommen entsteht hierdurch eine komfortable Zufahrt zum Gelände, die Breite der Streifen reicht jedoch auch im individuellen Fall als Zufahrt

aus. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ist aufgrund der entfallenen Verkehrsfläche mit 816m² am größten.

7.2.5.5 Nach Besprechungen im Gemeinderat wurden zu den angeführten Alternativen leichte Abwandlungen ausgearbeitet, die eine Verkehrsentschleunigung durch Parkbuchten entlang der "St.-Wendelin-Straße", die Möglichkeit der Platzierung eines Doppelhauses und einen weiteren Auslass gegen Norden darstellen. Die schließlich gewählte Alternative 2.2 gleicht im Wesentlichen der Alternative 2, weist aber im Unterschied zu dieser die genannten Parkbuchten entlang der St.-Wendelin-Straße auf und sieht einen zusätzlichen Auslass im Nordwesten des Planbereiches vor. Für ein nördlich orientiertes Grundstück ist die Errichtung eines Doppelhauses statt eines Einzelhauses dargestellt. Diese Alternative stellt sich somit flexibler gegenüber den Bedürfnissen dar und berücksichtigt die vorhandene Ausgangslage noch passgenauer.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Für die überplanten Flächen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funkttechnischen Zusammenhänge entsprochen werden.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös- bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebau- liche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Auf- teilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. - anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,32 für die Typen 1 und 2 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die zulässigen Höchstwerte stellen für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzungen dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht ange- passt.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zu- fahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Ne- benanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen Schuppen, Gewächshäuschen, Spiel- geräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenz- garagen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Pla- nung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kap- pungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzu- sehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik

schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 7.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.2.6.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 7.2.6.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz

verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 7.2.6.9 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 und der Staats-Straße St 2006 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen im Plangebiet gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 22.09.2017) und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 bewertet. Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass während des Tagzeitraums (6:00 bis 22:00 Uhr) der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 70 m zur Straßenachse der Staats-Straße St 2006 um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 120 m zur Straßenachse der Staats-Straße St 2006 um bis zu 7 dB(A) überschritten. Im vorliegenden Fall wird eine aktive Lärmschutz-Maßnahme nach Rücksprache mit der Gemeinde als nicht sinnvoll erachtet. Eine Lärmschutzwand würde die bereits vorhandene Barriere-Wirkung der Staats-Straße St 2006 verstärken und wäre somit in Bezug auf das Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Zudem müsste eine Lärmschutzwand aufgrund des Abstandes des Plangebietes zum Straßenraum eine beträchtliche Höhe aufweisen, um die gewünschte Abschirmwirkung zu erzielen. Des Weiteren wäre eine aktive Lärmschutz-Maßnahme mit unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwendungen verbunden. Der Konflikt soll daher durch ein Abrücken der Baugrenze von der Staats-Straße St 2006 sowie mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen, raumluftechnische Anlagen, Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile) gelöst werden. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

7.2.7 Infrastruktur

- 7.2.7.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.7.2 Im südwestlichen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Sie könnte an die auf Grundstück Nr. 7 t errichtbare Garage angegliedert werden, so dass keine gestalterischen Beeinträchtigungen entstehen. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.

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

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Staatsstraße St 2006 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die St 2006 und die St 2001 besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 12. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

7.2.8.2 Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrs-Verlangsamung vorgesehen. Parkbuchten mit Baumpflanzungen und damit einhergehende Verschmälerungen der Straßenbreite sollen auf der "St-Wendelin-Straße" verkehrende Fahrzeuge verlangsamen. Diese Maßnahme fußt auf entsprechenden Rückmeldungen der Bewohner des Ortsteiles Sibratshofen.

7.2.8.3 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 4,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Zur Ergänzung ist zusätzlicher Versorgungstreifen von 0,75 m vorgesehen, der zugleich als Schneeablagerung dient, sodass die genannte Straßenbreite auch im Winter sichergestellt ist.

7.2.9 Gebäudetypen

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

- Für den Großteil des Baugebietes ist Typ 1 vorgesehen. Er ist als Einfamilienhaus konzipiert. Mit der festgelegten Grundflächenzahl von 0,32 ist er auf den Übergang in die freie Landschaft angepasst. Als Dachformen sind Satteldächer zulässig.
- Typ 2 ist auf dem Grundstück Nr. 2 westlich der "St-Wendelin-Straße" vorgesehen. Er kann als Einzelhaus oder als Doppelhaus genutzt werden. Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind identisch zu Typ 1.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Wohnen in Sibratshofen" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet südlich des Ortsteiles Sibratshofen ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich westlich der "St.-Wendelin-Straße" im Übergang zur freien Landschaft und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden grenzt der bisherige südliche Ortsrand an; im Süden befinden sich einige wenige im Außenbereich liegende Gebäude.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitnau durch die überwiegende Darstellung von Wohnbauflächen (Planung) vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen. Der Landschaftsplan stellt den Bereich ebenfalls überwiegend eine Wohnbaufläche sowie eine entsprechende Fläche zur Ortsrandeingrünung dar. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken vor.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und die erneuerbare Energie über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 4.415 m² erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Weitnau (Teilflächen der Fl.-Nrn. 726, 727 und 732)
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,21 ha, davon sind 0,92 ha allgemeines Wohngebiet, 0,25 ha Verkehrsflächen und 0,04 ha Grünflächen.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 16.02.2006):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau zum größten Teil als Wohnbaufläche, zum geringen Teil als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt rund um die Wohnbaufläche eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dar. Diese wird im Rahmen der o.g. Änderung an den Rand der neu dargestellten Wohnbaufläche verschoben.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Südwestlich in einer Entfernung von ca. 1.500 m zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371.03). Auf Grund des räumlichen Abstandes zwischen Geltungsbereich und Schutzgebiet kann keine Beeinträchtigung festgestellt werden.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Östlich der das Plangebiet begrenzenden "St.-Wendelin-Straße" befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-020). Es ist vom Plangebiet zwischen 5 m und 100 m entfernt. Beeinträchtigungen dieses Biotops sind auf Grund der geplanten Nutzung (Wohngebiet) und der zwischen Biotop und Baugebiet liegenden Straße nicht zu erwarten.
- Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotop, die von der Planung jedoch nicht berührt werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Es sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand ist überwiegend geprägt durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger.
- Im Westen grenzt eine weitere landwirtschaftliche Wiesenfläche an das Plangebiet an. Nördlich kann neben einem bestehenden Gebäude ebenfalls eine landwirtschaftliche Wiesenfläche im Übergang zur Dorfkirche "St. Wendelin" verortet werden. Im Osten grenzt direkt die "St.-Wendelin-Straße" an das Plangebiet an. Weiter östlich der "St.-Wendelin-Straße" kann neben einer weiteren Wiesenfläche ein Flusslauf ("Untere Argen") vorgefunden werden. Dieser ist durch seinen fast vollständig natürlichen Lauf und wegen seiner begleitenden Gehölze gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt ("Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg", Nr. 8326-0155-020). Südlich zur Planfläche kann zunächst eine Wiesenfläche und dann ein einzelnes Gebäude festgestellt werden. Das Gebäude wird zum einen von der St.-Wendelin-Straße und zum anderen von der Staatsstraße 2006 eingefasst.
- Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch die im Norden angrenzende Wohnbebauung auf (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Es besteht eine geringe Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Allgäuer Molassevorbergen. Im Gebiet lagern über den Molassesedimenten fluviatile Ablagerungen (sandig-kiesige Niederterrassenschotter der Würmeiszeit), die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Aus den Schottern und den darüberliegenden meist jungholozänen Ablagerungen im Auenbereich haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland).
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.

Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 59-68 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren bis hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3 bis 4) entspricht. Die Böden der umliegenden Flächen weisen ähnliche Grünlandzahlen (mittel bis hoch) auf, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Ertragsfähigkeit im regionalen Vergleich kaum herausragen.

Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 59-68 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Natur-

schutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

Im Gebiet liegen keine Böden vor, die eine bedeutende Funktion als Archiv vermuten lassen.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im näheren Umfeld östlich der Planfläche befindet sich der Fluss "Untere Argen".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich zur Unteren Argen können temporär höhere Grundwasserstände erreicht werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das auf der Fläche auftreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Auf Grund der ebenen Topografie kommt es im Plangebiet zu keinem oberflächigen Wasserabfluss.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,6°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.066 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (insbesondere Staats-Straße 2006 unweit südwestlich) reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubimmissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Sibratshofen liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Allgäuer Moor- und Hügellandes am südlichen Rand des Naturraums "Adelegg". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Das westliche Plangebiet ist von Westen her gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Der Bereich (insbesondere die auch von Fußgängern nutzbare St.-Wendelin-Straße) ist wegen des landschaftlich attraktiven Flusslaufs im Osten für die naturgebundene Naherholung geeignet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt wegen des Wanderweges entlang der St.-Wendelin-Straße eine gewisse Naherholungs-Funktion.
- Von der Planfläche gehen durch die landwirtschaftliche Nutzung aktuell Lärm- und Geruchs-Emissionen auf die im Norden befindliche Beebauung aus.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 und der Staats-Straße St 2006 sowie der Gewerbelärm-Immissionen der südöstlich befindlichen Gewerbefläche ein.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Nördlich der Planfläche befindet sich die Kirche "St. Wendelin" (Nr. D-7-8326-0056). Diese ist von der Bodenkante etwas abgesenkt, aber gut aus südlicher Richtung zu sehen.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.699 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Die Errichtung von Erdwärmesonden im Bereich der Planfläche ist laut Energie-Atlas Bayern möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume voraussichtlich keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Um die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, werden drei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese werden mit mindestens acht Bäumen und mit mehreren Sträuchern bepflanzt. Im Straßenraum ist die Pflanzung von sechs weiteren Bäumen im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze vorgesehen. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Intensivgrünland	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+

betriebsbedingt

Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm),	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	—

8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: max. 0,32 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Auf Grund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—

8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,76 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das anfallende Niederschlagswasser des Erschließungsgebietes wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und in die Untere Argen überführt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung des benachbarten Gewässers	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung

Schadstoffeinträge

—

8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Abwässer werden im Trenn-System entsorgt. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (WAV Untere Argen) zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Straßenflächen und den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfällt, wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und in die Untere Argen überführt. Hierfür werden die technischen Richtlinien für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer beachtet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an den Wasserbeschaffungsverband Sibratshofen (WBV Sibratshofen).

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor

Auswirkung auf das Schutzgut

**Wertung (+ pos./
– neg./ 0 neutral)**

baubedingt

Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen

Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)

—

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	-
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr	Verkehrsabgase	-

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung Süden durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt werden und weitere Wohngebäude sehr nahe an den Gehölzsaum entlang der östlich verlaufenden Unteren Argen heranrücken.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird die südwestliche Bauzeile durch zwei öffentliche Grünflächen unterbrochen. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Grünflächen am Ortsrand	-
Durchgrünung des Plangebietes	Schaffung eines gut durchgrünten Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		

8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Verbindung in die freie Landschaft bleibt durch die St.-Wendelin-Straße erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch Baumpflanzungen entlang der St.-Wendelin-Straße sollen diese Auswirkungen minimiert werden.
- Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich eine Beeinträchtigung auf Grund der weiterhin stattfindenden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Lärm-, Geruchs- und Staub-Immissionen).
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 sowie der Staats-Straße St 2006 ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Sieber (Gutachten vom 22.09.2017) wurden die Verkehrslärm-Immissionen gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 bewertet. Durch die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 und der Staats-Straße St 2006 ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 in Teilen des Plangebietes. Der damit einhergehende Konflikt wird durch ein Abrücken der Baugrenze von der Staats-Straße St 2006 sowie durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen, raumlufttechnische Anlagen, Festsetzung des Gesamtschalldämm-Maßes der Außenbauteile) gelöst. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden im ganzen Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		

8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals Kirche "St. Wendelin" (Nr. D-7-8326-0056) auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes Weitnau; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

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

8.2.4.3 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.4.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit vermutlich noch weitgehend intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.4.5 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.7 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

8.2.4.8 Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner als 0,35 (im Durchschnitt).

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

- Eingrünung des Gebietes durch drei Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld B I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 11.038 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 4.415 m². In der nachfolgenden Auflistung sind die einzelnen Teilflächen sowie der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf aufgelistet:

Teilgebiete (Bestand)	Teilgebiete (Planung)	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
bestehende Straße (St.-Wendelin-Straße)	Verkehrsfläche	–	730	0
Intensivgrünland	Öffentliche Grünfläche	–	351	0
Intensivgrünland	Wohngebiet und Verkehrsflächen	0,4	11.038	4.415
Summe			12.119	4.415

8.2.4.11 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 der Gemarkung Weitnau. Bei der externen

Ausgleichsfläche handelt es sich um einen intensiv forstwirtschaftlich genutzten Fichten-Reinbestand (Altersklassenwald) mit geringer Naturverjüngung.

8.2.4.12 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)"):

- Auf den Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 der Gemarkung Weitnau soll der intensiv forstwirtschaftlich genutzte Wald (Fichten-Monokultur) naturnah gestaltet werden. Hierzu werden auf den Flächen der Ausgleichsmaßnahmen unter den bestehenden Baumbestand Baumgruppen mit Tannen (Pflanzabstand: 2,00 m auf 2,50 m) und Buchen (Pflanzabstand: 1,50 m auf 1,00 m) gepflanzt. Buche und Tanne zählen zu den Schattbaumarten und sind für dieses Vorhaben am besten geeignet. Haben die Jungpflanzen eine gewisse Höhe erreicht, werden die Altholzbestände entnommen. So wird ein schonender Übergang der Waldnutzung geschaffen.
- Auf der Fl.-Nr. 726 (nördlich) kann derzeit eine offene Waldfläche vorgefunden werden, da hier vom Borkenkäfer befallene Bäume entnommen wurden. Auf dieser Fläche ist die Pflanzung von Bergahorn und Linden (Pflanzabstand: 2,00 m auf 1,50 m; Jeder zehnte Bergahorn wird durch Linde ersetzt) geplant, die auf Grund ihres Lichtbedarfes nicht unter bestehende Altbäume gepflanzt werden können.

8.2.4.13 Tabelle zur Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche	Lage der Fläche	Bestands-Situation der Fläche	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Teilflächen der Fl.-Nrn. 726, 727 und 732, Gemarkung Weitnau	extern	Intensiv forstwirtschaftlich genutzte Fichten-Monokultur	Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes mit Buchen, Tannen und Bergahorn bzw. Linde	4.961
Summe				4.961

8.2.4.14 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 der Gemarkung Weitnau ausgeglichen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

- 8.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich überwiegend aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien zu erschließen und so die Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Zudem ist der Bereich durch die St.-Wendelin-Straße bereits erschlossen.
- 8.2.5.2 Es wurden verschiedene Entwurfs-Alternativen erarbeitet. Die Alternative 1 sieht eine zweireihige, linienförmige Wohnbebauung vor, wobei die Erschließungsstraße durch die beiden Häuserreihen durchführt und im Süden einen zusätzlichen Auslass gegen Westen besitzt. In Richtung der Staatsstraße St 2006 im Südwesten des Entwurfes ist eine Eingrünung vorgesehen. Als Haustypen sind Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und Satteldach vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 693m². Alternative 2 sieht eine dreireihige Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Erschließungsstraße verläuft hier zwischen der zweiten und der dritten Häuserreihe und ähnelt eher einer Ringform. Durch die hiermit erzeugten Rundungen wird im Norden und Süden des Planentwurfes ein sanfterer Übergang in freie Landschaft hergestellt. Zur Verkehrsverlangsamung sind Baumpflanzungen und Parkbuchten auf der Straßenfläche im Baugebiet vorgesehen. Unterhalb des südlichen Auslasses der Ringstraße befinden sich weitere öffentliche Parkplätze. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 763 m². Alternative 3 zeigt die Möglichkeit einer zweireihigen Wohnbebauung auf, die ohne neue Erschließungsstraßen zu realisieren ist. Die Grundstücke der vier Häuser in der zweiten Reihe werden hierbei mit schmalen Streifen bis an die St.-Wendelin-Straße herangeführt, sodass sie die Häuser der ersten Reihe klammerartig umgreifen. Zusammengekommen entsteht hierdurch eine komfortable Zufahrt zum Gelände, die Breite der Streifen reicht jedoch auch im individuellen Fall als Zufahrt aus. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ist aufgrund der entfallenen Verkehrsfläche mit 816m² am größten.
- 8.2.5.3 Nach Besprechungen im Gemeinderat wurden zu den angeführten Alternativen leichte Abwandlungen ausgearbeitet, die eine Verkehrsentschleunigung durch Parkbuchten entlang der St.-Wendelin-Straße, die Möglichkeit der Platzierung eines Doppelhauses und einen weiteren Auslass gegen Norden darstellen. Die schließlich gewählte Alternative 2.2 gleicht im Wesentlichen der Alternative 2, weist aber im Unterschied zu dieser die genannten Parkbuchten entlang der St.-Wendelin-Straße auf und sieht einen zusätzlichen Auslass im Nordwesten des Planbereiches vor. Für ein nördlich orientiertes Grundstück ist die Errichtung eines Doppelhauses statt eines Einzelhauses dargestellt. Diese Alternative stellt sich somit flexibler gegenüber den Bedürfnissen dar und berücksichtigt die vorhandene Ausgangslage noch passgenauer.

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

- 8.3.1 **Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003)

8.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 16.12.2016 im Landratsamt Oberallgäu mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalschutz), des Wasserwirtschaftsamtes (Altlasten und Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung, Oberflächengewässer) sowie des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Landwirtschaft
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" des Büros Sieber in der Fassung vom 22.09.2017 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straßen St 2001 und St 2006 und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

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

- 8.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

- 8.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt Weitnau als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

- 8.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

- 8.3.5.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am südlichen Ortsrand von Sibratshofen ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,21 ha.
- 8.3.5.2 Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Westen grenzt eine weitere landwirtschaftliche Wiesenfläche an das Plangebiet an. Nördlich kann neben einem bestehenden Gebäude ebenfalls eine landwirtschaftliche Wiesenfläche im Übergang zum südlichen Ortsrand bzw. zur Dorfkirche "St. Wendelin" verortet werden. Im Osten grenzt direkt die St.-Wendelin-Straße an das Plangebiet an; diese dient auch der Erschließung der Fläche. Östlich der St.-Wendelin-Straße kann neben einer weiteren Wiesenfläche ein Flusslauf ("Untere Argen") vorgefunden werden. Dieser ist durch seinen fast vollständig natürlichen Lauf und wegen seiner begleitenden Gehölze gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt ("Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg", Nr. 8326-0155-020). Südlich zur Planfläche kann zunächst eine Wiesenfläche und dann ein einzelnes Gebäude festgestellt werden. Das Gebäude wird zum einen von der St.-Wendelin-Straße und zum anderen von der Staats-Straße 2006 eingefasst
- 8.3.5.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- 8.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die entstehende Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die von Süden einsehbare am Ortsrand entstehende Bebauung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden minimiert durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätze, Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen im Plangebiet sowie durch den Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden.
- 8.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 4.415 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche (Teile der Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 der Gemarkung Weitnau) kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Umbau eines Fichten-Reinbestandes in einen naturnahen Laubmischwald mit Buchen, Tannen und Bergahorn bzw. Linden.
- 8.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und berücksichtigt die Nähe der denkmalgeschützten Kirche St. Wendelin. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Solaranlagen dürfen auf den Dächern nicht aufgeständert werden, um negative Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente zu vermeiden.
- 9.1.1.4 Für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten gilt die Gestaltungssatzung des Marktes Weitnau in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 9.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firshöhe ausreichend.
- 9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

- 9.2.2.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

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 (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Eine mögliche Aufteilung in eine Nord- und Südhälfte wurde in den Gemeinderatssitzungen erörtert.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,21 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,92	76,3%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,21	17,3%
Öffentliche Grünflächen	0,04	3,3%
Begleitgrün	0,04	3,3%

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 22,8 %
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 14
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 43

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an den Wasser- und Abwasserverband Untere Argen (WAV).
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an den Wasserbeschaffungsverband Sibratshofen (WBV).
- 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 das Versorgungsnetz der Allgäuer Überlandwerk GmbH
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten
- 10.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):
- 10.2.2.7 Der Markt Weitnau beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Anhang

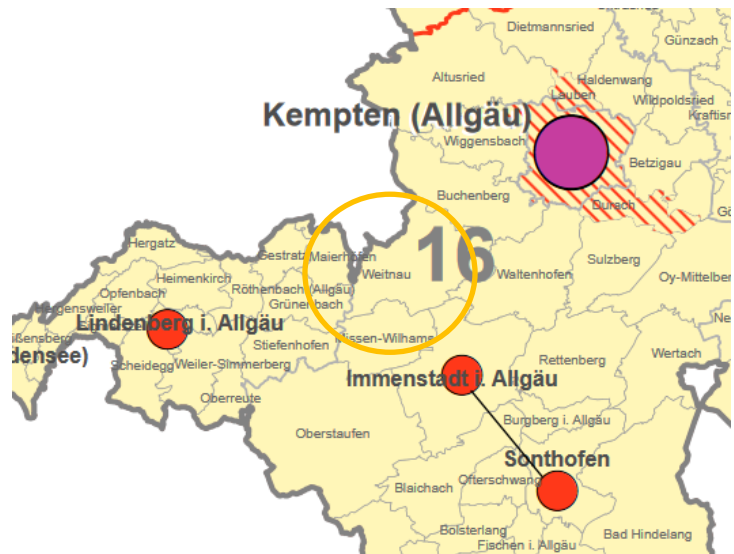
- 10.3.1.1 Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

10.3.2 Planänderungen

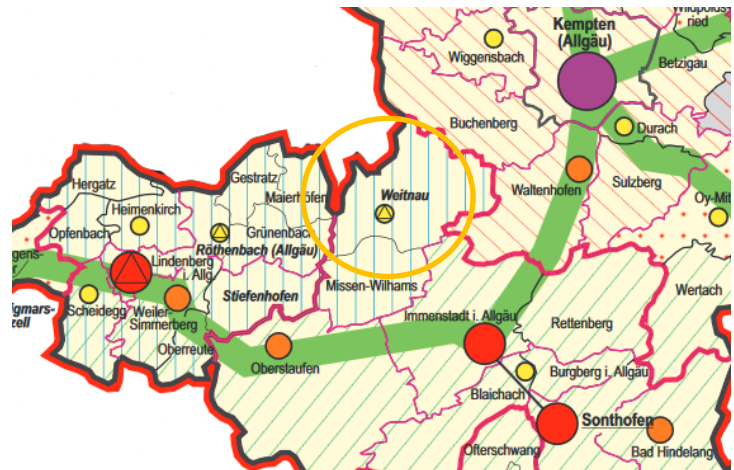
- 10.3.2.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.02.2018 enthalten):
 - Streichung der Festsetzung zu Straßenlaternen und Hydranten
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- redaktionelle Ergänzung von Bezugspunkten in der Planzeichnung
- redaktionelle Änderung der Hinweise zum Thema Bodenschutz
- redaktionelle Änderungen zum Schutzgut Boden und Geologie im Umweltbericht (Bestandsaufnahme)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Aktualisierung der Hinweise auf die Rechtsgrundlagen

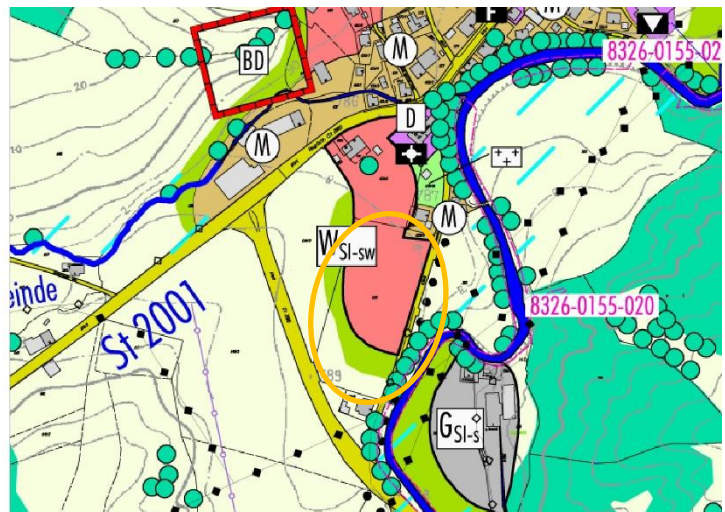
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur; Ausweisung der Gemeinde als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll", Bestimmung des Marktes Weitnaun als "bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W) und Fläche für die Landwirtschaft



Blick von Norden auf die "St-Wendelin-Straße" und das alleinstehende Gebäude südlich des Plangebietes



Blick von Süden auf die denkmalgeschützte Pfarrkirche "St. Wendelin"



Blick von Süden auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 24.11.2016. Der Beschluss wurde am 10.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Weitnau, den 12.12.2016

.....
(A. Streicher, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 10.08.2017 bis 25.08.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.11.2017 bis 25.08.2017 (Billigungsbeschluss vom 26.10.2017; Entwurfsfassung vom 22.09.2017; Bekanntmachung am 11.11.2017). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Weitnau, den 21.12.2017

.....
(A. Streicher, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 16.12.2016 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 10.11.2017 (Entwurfsfassung vom 22.09.2017; Billigungsbeschluss vom 26.10.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weitnau, den 21.12.2017

.....
(A. Streicher, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 22.02.2018 über die Entwurfsfassung vom 16.01.2018.

Weitnau, den 28.02.2018

.....
(A. Streicher, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" in der Fassung vom 16.01.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.02.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau, den 28.02.2018

.....
(A. Streicher, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weitnau, den

.....
(A. Streicher, Bürgermeister)

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

Dem Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Weitnau, den

.....
(A. Streicher, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 22.09.2017

Plan geändert am: 08.01.2018

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. S. Erlwein)

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