

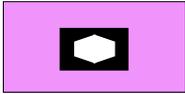
Gemeinde Weißensberg Bebauungsplan "Ortskern-Neugestaltung"

Fassung vom 02.04.2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	15
6	Satzung	24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	41
10	Begründung – Sonstiges	44
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	46
12	Begründung – Bilddokumentation	47
13	Verfahrensvermerke	48

- 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 Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) 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  Flächen für den **Gemeinbedarf**, hier **sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. 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
und durch
— Tiefgaragen, deren Zugänge sowie deren geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten
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 wie folgt gemessen:
— bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
— bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein

Pulldach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

(§ 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 wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pulldach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pulldach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

(§ 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



Baugrenze

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

2.9



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen 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)

2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

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

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

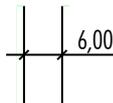
2.11



öffentliche Verkehrsflächen

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

2.12



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)

2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.14 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden dem außerhalb des Plangebietes, westlich des Bauhofes, gelegenen Retentionsbereich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 78 zuzuführen.

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)

2.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

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

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16



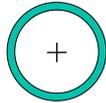
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bahnlinie "Lindau - Immenstadt" nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65 dB(A) auszugehen.
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die der Bahnlinie "Lindau - Immenstadt" abgewandten Gebäudeseiten (nach Südosten, Südwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensio-

nierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

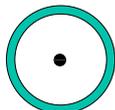
2.17



Zu pflanzender Obsthochstamm, Stammumfang bei Pflanzung mindestens 20-25 cm, verbindlicher Standort, der innerhalb der Baufläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Obsthochstämme entsprechend der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.18



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.19 **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 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) 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	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

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>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

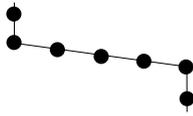
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europæus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Ortskern-Neugestaltung"

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

- 3.1 Verkürzung der Abstandsflächen** Die Tiefe der Abstandsfläche wird auf 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, verkürzt.
(Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt;
 - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte/Haus-Element max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte/Haus-Elementes nicht überschreiten.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- 3.4 WD Dachform **Walmdach**
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5 PD Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.6 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.7 **Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pulldächer. Die Aufständering thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flach- und Pulldächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständering) und
 - der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.8 **Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
 - Garagen sowie

— sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) 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.

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

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

3.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

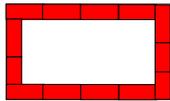
4.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (hier St. Markus (Denkmalnummer D-7-76-130-1)), außerhalb des Geltungsbereiches.

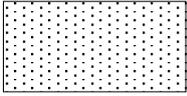
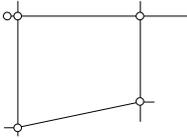
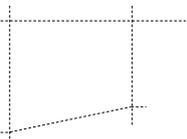
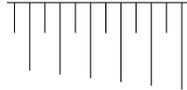
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2



Umgrenzung des Bodendenkmals "**Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Markus**", außerhalb des Geltungsbereiches.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Zum Abriss vorgesehenes Bestandsgebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.5 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.6 11 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Vorhandene Aufschüttung/Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 5.9  **Geplante Verkehrsanlagen**; die im Rahmen der Umverlegung der "Schulstraße" hergestellt werden sollen (siehe Planzeichnung)

5.10 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der 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.

Die Maßnahmen können im gesamten Geltungsbereich durchzuführen werden.

5.11 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Notwendige Abrissarbeiten sind lediglich im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind umzusetzen, um den Wegfall von nachgewiesenen und potenziell geeigneten Quartieren zu kompensieren:

- Als Ersatz für den Wegfall des gelegentlich genutzten Fledermausquartiers sind vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres an Gebäuden in der Umgebung mind. drei Fledermauskästen (z. B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF) anzubringen.
- Als Ersatz für den Wegfall der zahlreichen Quartiermöglichkeiten und um das Quartierangebot generell zu verbessern, sind zudem auf der Ost-, Süd- oder Westseite des Neubaus mind. drei Fledermauskästen (3x Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren.
- Um einen Verlust der potenziellen Fortpflanzungsstätte geschützter Vogelarten auszugleichen, sind vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres mind. fünf Nistkästen im

räumlichen Umfeld zu installieren (3x Meisennistkästen z. B. Schwegler Nisthöhle 1B, Fluglochweite 32 mm, 2x Sperlingskoloniehäuser, z.B. Schwegler, Sperlingskoloniehäuser 1SP).

- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 30.07.2018.

5.12 

Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

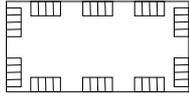
5.13 

Vorhandene Strauchgruppe (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.14 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.15

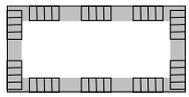


Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und Rehlings", Nr. 8424-0174-015 sowie "Restfeuchflächen und Feuchtsäume bei Weißensberg und Rehlings", Nr. 8424-0173-001), Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

5.16



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Weißensberger Weiher" (Nr. 00450.01), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.17 **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, Renwena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.18



Wasserleitung unterirdisch, hier Wasserversorgung der Gemeinde Weißensberg (siehe Planzeichnung)

5.19



Abwasserkanal unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal der Gemeinde Weißensberg (siehe Planzeichnung)

5.20



Kanal unterirdisch, hier Kanal-Nebennetz (siehe Planzeichnung)

5.21 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass eventuell anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Es wird auf die neue DIN 18915:2018-06 hingewiesen.

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige

bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.22 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.23 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den geplanten Gebäuden geprüft werden. Es gelten die Bestimmungen des Art. 48 BayBO.

5.24 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m³/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen.

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

5.25 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen in der Nähe eines Baudenkmals im Einzelfall im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahrens zu prüfen ist.

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

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße 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.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m² kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV

und der TRENÖG in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen ein und Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Lindau durchzuführen.

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

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

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Weißensberg, Kirchstraße 13 eingesehen werden.

5.27 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 die Gemeinde

Weißensberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.28 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg den Bebauungsplan "Ortskern-Neugestaltung" in öffentlicher Sitzung am 17.10.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern-Neugestaltung" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 02.04.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Ortskern-Neugestaltung" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.04.2019. Dem Bebauungsplan "Ortskern-Neugestaltung" wird die Begründung vom 02.04.2019 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

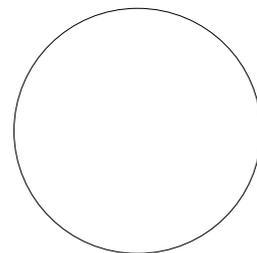
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Ortskern-Neugestaltung" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weißensberg, den

.....
(Hans Kern, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden im nord-östlichen Bereich der Schulstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Seniorenwohnungen geschaffen.
- 7.1.1.2 Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Bestandsgebäude, von diesen soll das südliche (Haus-Nr. 77) abgerissen werden. In der näheren Umgebung befinden sich ein Spotplatz (Norden), ein Biotop (Westen) und Gleise (Nord-Westen)
- 7.1.1.3 Anlass der Planung ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf zur Deckung des Bedarfs an Seniorenwohnungen.
- 7.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortskern-Neugestaltung" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Ortskern-Neugestaltung" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Weißensberg. Im Süden ist die "Schulstraße" angrenzend. Gegenüber des Gebietes befindet sich die Festhalle der Gemeinde Weißensberg. Im Westen grenzt Wohnbebauung an. Der nordwestliche Rand des Gebietes wird durch eine Biotopfläche berührt. Im Nordwesten verläuft in nordöstlicher Richtung in einem Abstand von ca. 90 m zum Planungsgebiet die Gleisachsenmitte der Bahnlinie Lindau - Oberstaufer.
- 7.1.2.2 Im Norden des zu überplanenden Bereiches grenzt das Vereinsheim der Gemeinde an. Östlich des Gebietes und in dasselbe hineinreichend befindet sich eine Viehweide. Südlich anschließend befinden sich die Pfarrkirche "St. Markus" und die Festhalle sowie ein großer Parkplatz, der zu den beiden Einrichtungen gehört.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 77, 78/1, 79/2 (Teilfläche), 80 und 80/3 (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 Plangebiets befinden sich zwei Bestandsgebäude, von diesen soll das südlichste (Flr.-Nr. 77) abgerissen werden. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist in Richtung Süd-Osten einen starken Anstieg auf. Der nord-westliche Bereich ist relativ Eben, zum Entwässerungsgraben im äußersten Nord-Westen hin ist eine Böschung zu verzeichnen.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zwecksbestimmung "sozialen Zwecken diende Gebäude und Einrichtungen" um den Bau von Seniorenwohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen. Der Gemeindebedarfsfläche wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet. In Zeiten des demographischen Wandels steigt die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen stetig. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden und für die Zukunft eine heterogene Bevölkerungszusammensetzungen zu gewährleisten. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenzialen, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Seniorenwohnplätzen decken könnten. Der Gemeinde 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:
 - 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
 - 1.2.5 Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Weißensberg 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 geeigneten Siedlungseinheiten auszuweisen (...)
- 8.1 Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

7.2.3.2 Zu Ziel 3.2: Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Da es sich bei dem Gebiet um einen bereits erschlossenen Bereich handelt, kann bereits bestehende Infrastruktur zur Erschließung genutzt werden. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Weißensberg Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

7.2.3.3 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:

- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken

vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 7.2.3.4 Zu den oben genannten Zielen: Der Bebauungsplan soll in Anlehnung an die anliegenden Siedlungseinheiten aufgestellt werden. Dadurch bleiben die natürlichen Grundlagen und Gegebenheiten erhalten. Eine organische Siedlungsentwicklung findet durch die Eingliederung an angrenzende Wohnbauflächen statt und Erholungsraum bleibt weiterhin erhalten. Eine Nachverdichtung in leerstehende Gebäude ist in dem Gebiet nicht möglich, allerdings fügen sich die neuen Flächen für Gemeinbedarf harmonisch in das bestehende Gebiet ein, so dass die Landschaft nicht zersiedelt wird.
- 7.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.6 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für Gemeinbedarf" dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus der Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.
- 7.2.3.7 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 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Weißensberg geprüft.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, die Immissionschutz-Problematik durch Verkehrslärm sowie Lärm durch Vereinsheim und Sportplatz sowie den angrenzenden Biotopen und artenschutzrechtlichen Kartierungen vor Gebäudeabriss hingewiesen.
- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, dass die Bebauung sich in Topographie und Ortsrand städtebaulich harmonisch einfügt sowie der Notwendigkeit der infolge des demographischen Wandels steigenden Nachfrage nach senioren-gerechtem Wohnen Sorge zu tragen.

7.2.4.4 Auf das Planungsgebiet wirken die Lärm-Immissionen der benachbarten Sportanlage, des Vereinsheimes des örtlichen Musikvereins, der Festhalle und der benachbarten Parkflächen ein. Da sich sowohl die Festhalle mit Parkplätzen, die Sportanlage, das Vereinsheim des Musikvereins und das Planungsgebiet im Eigentum der Gemeinde befinden, stellt das Planungsgebiet keinen schützenswerten Fremdimmissionsort im Sinne des BImSchG dar. Durch die Ausweisung des Planungsgebietes als Gemeinbedarfsfläche wird die Eigentümeridentität zwischen dem Vorhaben und den o.g. Nutzungen sichergestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Schienenverkehrslärm-Immissionen der Bahnlinie "Lindau - Immenstadt" im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 06.08.2018).

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 tagsüber eingehalten werden. Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert im Plangebiet um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Plangebiet tagsüber und nachts eingehalten.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde mit der Gemeinde abgestimmt, den Konflikt durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Maßnahmen am Immissionsort) zu lösen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu den Gesamtschalldämm-Maßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie Orientierungsaufgaben von zur Lüftung von Ruheräumen erforderlichen Fensteröffnungen enthalten. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Ruheräume, welche keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich (nach Südosten, Südwesten) aufweisen ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen auszustatten. Das Gesamtschalldämm-Maß darf durch den Einbau von Lüftungstechnischen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

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 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 Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden

Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung

7.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortskern-Neugestaltung" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

7.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

7.2.5.1 Die Gemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als neue Ortsmitte der Gemeinde Weißensberg und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen. Ferner sind Teile des Plangebietes bereits überbaut, nur ein geringer Anteil landwirtschaftlich genutzter Fläche wird in Bauland umgewandelt.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus.

7.2.6.2 Für den Bereich ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt, um den Bau von Seniorenwohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen.

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 Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Hinsichtlich der Regelung zu Tiefgaragen, deren Zugänge sowie deren geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten ist unter geringfügig ein Herausragen von bis zu 1,00 m zu verstehen.
 - Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN über dem natürlichen Gelände 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.
- 7.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 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. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt.

7.2.6.6 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.

7.2.7 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

7.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

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

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Schulstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

Im unmittelbaren süd-westlichen Anschluss besteht eine Haltestelle des Busses.

7.2.8.2 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine von der "Schulstraße" ausgehende Stichstraße.

7.2.9 Wasserwirtschaft

7.2.9.1 Die Abwasserbeseitigung ist durch den Kanalanschluss an den Abwasserverband Bayer. Bodenseegemeinden mit Kläranlage in Lindau gesichert. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.9.2 Das anfallende Niederschlagswasser soll weitmöglichst Teil direkt vor Ort versickert werden. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

7.2.9.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10 Geologie

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

7.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7.2.11 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist im süd-östlichen Bereich vorgesehen. Durch die Hanglage wurde die Höhenentwicklung gezielt gesteuert und die zulässige Grundfläche im Gegensatz zu Typ 2 reduziert. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig die Grundstücke sind für die Umsetzung von Doppelhäusern nicht geeignet.
- Typ 2 schließt nord-westlich an Typ 1 an. Zulässige Grundfläche und Höhenentwicklung passen sich an den hier ebeneren Geländeverlauf an. Er ist in Form von Einzelhäusern umsetzbar

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

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

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Ortskern-Neugestaltung" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Weißensberg. Im Westen und Norden grenzt es an bestehende Bebauung an. Südlich wird das Plangebiet von der Schulstraße begrenzt. Im Osten schließt die freie Landschaft an. Die Flächen im Südosten dienen als Rinderweide. Im restlichen Plangebiet besteht bereits Bebauung, mit umliegender Gartenanlage.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die überplante Fläche befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage. Auf der Fläche stehen Wohngebäude mit einer Scheune sowie zugehöriger Gartenanlage. Die Gärten weisen einige Bäume und Sträucher auf. Im östlichen Plangebiet sowie östlich außerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Streuobstbäume und eine Rinderweide. Im Nordwesten grenzt ein Graben mit schwach ausgebildetem Gewässerlauf sowie Restfeuchteflächen (kartiertes Biotop) an die überplante Fläche.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Juli 2018 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 30.07.2018). Die von der Planung betroffenen Gebäude wurden auf Fledermäuse, Gebäudebrüter und andere geschützte Arten geprüft, dabei wurden im Innenraum des

Dachbodens einzelne Federn gefunden. Zumindest zeitweise halten sich dort Vögel auf. Fledermäuse wurden dort nicht gesichtet und der Innenraum des Dachbodens scheint eher ungeeignet für diese. Der Keller des Gebäudes sowie der Innenraum der Scheune bieten Zugangsmöglichkeiten sowie Hang- und Versteckmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse. Konkrete Hinweise auf eine Nutzung konnten nicht gefunden werden. In der Fassade des Gebäudes wurde Fledermauskot gefunden. Da bei Ausflugsbeobachtungen keine ausfliegenden Tiere beobachtet wurden, ist nicht von einem größeren Quartier oder einer Wochenstube am oder im Gebäude auszugehen. Vielmehr scheinen die Fensterläden ein gelegentlich von Einzeltieren genutztes Tagesquartier zu sein.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in den Naturraumzielen ABSP "Westallgäuer Hügelland" (Nr. 7-76-033). Nordwestlich grenzt die Biotopteilfläche "Restfeuchflächen und Feuchtsäume bei Weißensberg und Rehlings" (Nr. 8424-0173-001) direkt an das Plangebiet an. Nordwestlich grenzt das Biotop "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und Rehlings" (Nr. 8424-0174-015) an den Geltungsbereich. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Weißensberger Weiher" (Nr. 00450.01). Südwestlich liegt das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde um Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Markus (Nr. D-7-8424-0005) sowie das Baudenkmal "Pfarrkirche" (Nr. D-7-76-130-1). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den würmeiszeitlichen Jungmoränen, mit Endmoränenzügen und zum Teil mit Vorstoßschotter. Aus den anstehenden sandig bis tonig-sandigen Kiesen entwickelten sich vorherrschend Braunerden, teils mit geringer Verbreitung auch Parabraunerden. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden um Lehme, mit geringer Humusaufgabe in frischer, gesunder Lage, folglich mit mittlerer Zustandsstufe. Die Böden sind größtenteils unversiegelt, nur im Bereich der existenten Bebauung sowie der Straße ist der Boden versiegelt. Die unversiegelten Böden sind anthropogen überprägt (Beweidung und damit einhergehende Bodenverdichtung durch Trittbelastung, Eintrag von Dünger, Grünlandeinsaat, in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen). Auf Grund der derzeitigen überwiegenden Wiesen- und Weidennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Biotop "Restfeuchflächen und Feuchtsäume bei Weißensberg und Rehlings" (Nr. 8424-0173-001) grenzt nordwestlich an das Plangebiet an. Das Biotop gestaltet sich als wasserführender Graben mit angrenzenden Restfeuchflächen. Ausgehend von der Lage des Biotops steigt das Gelände sowohl nach Nordwesten sowie nach Südosten hin an. Bei Starkregenereignissen kann es aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen

Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bebauung ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Fläche in Ortsrandlage. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die auf der Fläche vorkommenden Gehölze tragen zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Alpenvorland mit den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlin-Landschaften). Das Plangebiet ist von der Schulstraße sowie von der Straße, die zum Musikverein Weißensberg e.V. führt, gut einsehbar und vor allem nach Südosten exponiert. Die Straße zum Musikverein Weißensberg e.V., welche durch das Plangebiet führt, bietet im Anschluss Zugang zur freien Landschaft, wodurch der Fläche eine geringe Bedeutung für die Naherholung zukommt.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Wiesen und Weiden sowie der Gärten vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die meisten Bestandsbäume und -sträucher werden voraussichtlich gefällt. Als Ersatz für die voraussichtlich für die Umsetzung des Bauvorhabens zu rodenden Obstbäume werden 5 Obsthochstämme im südöstlichen Plangebiet zur offenen Landschaft hin gepflanzt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Um den durch die Planung verursachten Verlust der Quartier- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse zu minimieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen (s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 30.07.2018): Die Abrissarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum zwischen Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Im Vorfeld der Bebauung sind an den Gebäuden in der Umgebung mindestens drei Fledermauskästen anzubringen. An der Ost-, Süd- oder Westseite der Neubauten sind mindestens drei Fledermauskästen an oder in der Fassade zu integrieren. Weiterhin sind mindestens fünf Nistkästen im räumlichen Umfeld zu installieren.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das an das Plangebiet angrenzende Biotop "Restfeuchflächen und Feuchtsäume bei Weißensberg und Rehlings" (Nr. 8424-0173-001), bleibt erhalten und es wird ein Abstand von 8 m zur Baugrenze eingehalten. Trotzdem

erfährt das Biotop durch die angrenzende Bebauung und daraus folgender möglicher Freizeitnutzung eine gewisse Beeinträchtigung und wird deshalb im Rahmen des Vorhabens an anderer Stelle ausgeglichen. Der Ausgleich soll direkt nordöstlich an das bestehende Biotop angrenzend auf der Fl.-Nr. 78 der Gemarkung Weißensberg erfolgen und unmittelbar nach Satzungsbeschluss hergestellt werden. Als Ausgleich soll hier bis kurz vor die Bahnlinie (Abstand etwa 3-5 m) ein Graben entstehen und somit den als Biotop kartierten bestehenden Graben weiterführen, der letztendlich zum Weißensberg Weiher führt. Die Gewässersohle soll mindestens doppelt so breit wie die des vorhandenen Grabens sein, um ein gewisses Mäandrieren des Gewässers zuzulassen. Das Böschungsverhältnis soll etwa 1:3 und in Teilen noch flacher sein. Ein Antrag auf Biotopverlegung inklusive detaillierter Pflegemaßnahmen wird parallel beim Landratsamt Lindau gestellt. Das Biotop "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und Rehlings" (Nr. 8424-0174-015)", welches an das Plangebiet angrenzt, wird vor Beginn der Bauarbeiten ausgezäunt und ein Abstand von 5 m zur Baugrenze festgesetzt. Auf Grund der Entfernung zum o.g. Landschaftsschutzgebiet sowie zu den o.g. Baudenkmalern sind keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anzunehmen.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Weide geht für die Viehhaltung verloren. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da insgesamt weniger als 0,5 ha (teil-)versiegelt werden dürfen.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, dem außerhalb des Plangebietes, westlich des Bauhofes, gelegenen Retentionsbereich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 78 zuzuführen. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, um eine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu vermeiden. Das anfallende Schmutzwasser wird durch Kanalanschluss an den Abwasserverband Bayerische Bodenseegemeinden mit Kläranlage der Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (GTL) beseitigt. Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands Handwerksgruppe sichergestellt.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Durch die Bebauung der Wiesen- und Weidenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den nördlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Die Straße, die am Musikverein Weißenberg e.V. vorbei in die freie Landschaft führt, erfährt nur geringfügige Veränderungen. Der Zugang zur freien Landschaft bleibt unverändert erhalten und kann weiterhin für die Naherholung genutzt werden.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Um Ersatz für die zu rodenden Obstbäume zu schaffen, sind 5 Obsthochstämme im südöstlichen Plangebiet zur offenen Landschaft hin zu pflanzen.
- 8.2.3.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 8.2.3.4 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel

(Cotoneaster). Auch die Arten der Gattung Sorbus (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

- 8.2.3.6 Um die gewässerbegleitenden Gehölze des Biotops "Restfeuchflächen und Feuchtsäume bei Weißensberg und Rehlings" zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, werden die Gehölze als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.2.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

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

9.1.2.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 7 nach der Bayerischen Bauordnung auf 0,4 H, mindestens 3 m verkürzt. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall auf Grund den besonderen städtebaulichen Verhältnissen sowie der besonderen planerischen Situation Gebrauch gemacht (vgl. Simon/Busse, BayBo | BayBo Art. 6 Rn. 324-326).

- 9.2.1.2 Bei dem Bebauungsplan "Ortskern-Neugestaltung" handelt es sich, wie der Name bereits besagt, um einen Teilbaustein der Neugestaltung der Ortsmitte der Gemeinde Weißensberg. Insgesamt wird der Bereich um die "Schulstraße", zwischen dem Bauhof (Norden) und der denkmalgeschützten Kirche (Süden) städtebaulich neu geordnet. U.a. durch die Neugestaltung der verkehrlichen Situation und dem Neubau des Rathauses wird ein städtebauliches Ensemble geschaffen, das den dörflichen Charakter der Gemeinde unterstreichen und ein Ort des Begegnens darstellen soll. Die Schaffung von Wohnbebauung, insbesondere seniorengerechten Wohnanlagen, durch den vorliegenden Bebauungsplan ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Planung. Es wird somit eine städtebauliche Struktur angestrebt, die nicht mit einem modernen Baugebiet zu vergleichen ist, bei denen die Inkraftsetzung des Abstandsflächensystemes nach BayBO möglich wäre. Um aber den Zielvorgaben der "Innen- vor Außenentwicklung" sowie der Nachverdichtung folgen zu können, ist es erforderlich in diesen Bereichen von dem von der BayBO vorgeschlagenen Abstandsflächentiefen abzuweichen, um eine Bebauung überhaupt zu ermöglichen.
- 9.2.1.3 Durch die gewählte Regelung werden auch die Funktionen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.
- 9.2.1.4 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung (insbesondere im Westen), die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen weiterhin erreicht werden kann. Dies gilt auch für den Fall, dass im Rahmen einer Neubebauung von Nachbargrundstücken, Gebäude näher an bestehende Grundstücksgrenzen heranrücken sollten.
- 9.2.1.5 Hinsichtlich der Belichtungssituation ist festzustellen, auf Grund des Sonnenverlaufes eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten ist. Dies wurde von der Vorhabenträgerin im Rahmen einer Verschattungsstudie im Zuge der Planung nachgewiesen. Insoweit ist der Belang "Belichtung" ausreichend bei den vorliegenden Planungen berücksichtigt worden. Eine vergleichbare Beurteilung ist im Falle einer Neubebauung von Nachbargrundstücken zu erwarten, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Bestandsgebäude bereits sehr nah an ihren eigenen Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Auch die Belange der Belüftung werden nach Ansicht der Gemeinde Weißensberg berücksichtigt. Von dem Vorhaben ist keine Barrierefunktion hinsichtlich des Luftstromes zu erwarten.
- 9.2.1.6 Das Gebrauchmachen von Art. 6 Abs. 7 BayBO ist auch nicht unangemessen. Grundsätzlich stellt die Bayerische Bauordnung unterschiedliche Instrumente zur Regelung der Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung. Neben dem grundsätzlichen Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen, sieht Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bestimmte Abstandsflächentiefen vor und beschreibt diese. Diese sind jedoch nur anzuwenden, soweit sie in einem Bebauungsplan ausdrück-

lich angeordnet werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz BayBO). Darüber hinaus hat eine Gemeinde auch die Möglichkeit eine gesonderte Abstandsflächensatzung zu erlassen (Art. 6 Abs. 7 BayBO), die grundsätzlich eine Abstandsfläche von 0,4 H anordnet. Dies ist zulässig, wenn die städtebauliche Konzeption dies erfordert oder der Verwirklichung einer qualifizierten städtebaulichen Lösung dienlich ist. Nach Ansicht der Gemeinde Weißensberg sind diese Punkte gegeben. Das Vorhaben dient der Stärkung und Entwicklung der Ortsmitte und soll eine städtebaulich sinnvolle und gewünschte Dominante schaffen. Diese städtebauliche Konzeption soll verwirklicht werden. Die getroffene Regelung zu den Abstandsflächen stellt nach Sicht der Gemeinde Weißensberg einen Ausgleich zwischen den Belangen des Gemeinwohls und der Nachbarn dar. Einerseits wird die, von der Gemeinde gewünschte flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Plangebietes erreicht, andererseits werden die Belange "Belichtung, Belüftung, Brandschutz" eingehalten. Unter Berücksichtigung dessen, was durch die Errichtung des Vorhabens für die Entwicklung der Ortsmitte erreicht werden soll und den erkenntlichen Bemühungen der Optimierung der Planungen, die bereits eine weitere Vergrößerung der zu erwartenden Abstände zur Folge haben, wird an der bisherigen Regelung zu den Abstandsflächen festgehalten.

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.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der streng geregelten Höhenentwicklung nicht erkennbar.

10.1.2.2 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: 0,67 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Gemeinbedarfsfläche	0,61	91,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06	9,0%

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufäche (innerhalb des Baugebietes): 27 %

10.3 Zusätzliche Informationen

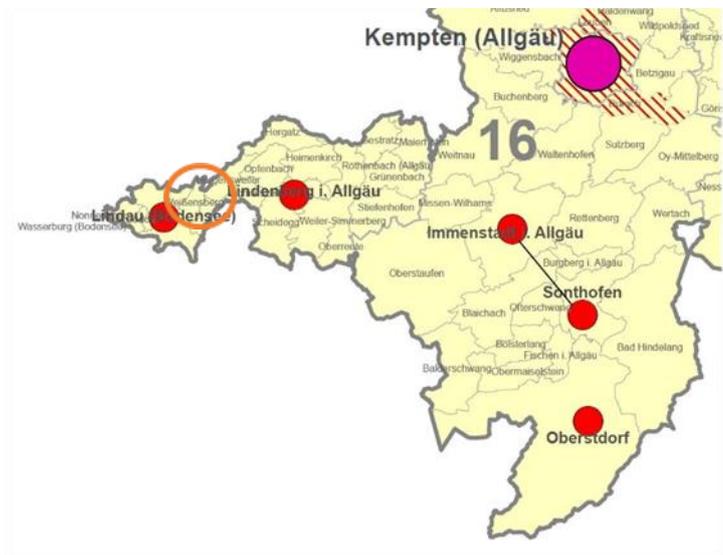
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Weißensberg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.04.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser

Entwurfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.07.2019 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung von 5 zu pflanzenden Obsthochstämmen und deren Aufnahme in der Begründung
- Ergänzender Hinweis bezüglich der ausgelegten Normen und Richtlinien
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen des Hinweises zum Bodenschutz und Artenschutz
- Änderungen und Ergänzungen des Hinweises zum barrierefreien Bauen
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Aufnahme eines Hinweises zum Denkmalschutz
- Aufnahme eines Hinweises zur Niederschlagswasserbeseitigung unter "Ergänzende Hinweise"
- § 5 der Satzung ("Berichtigung des Flächennutzungsplanes") entfernt
- Änderungen und Ergänzungen unter "Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes" in der Begründung
- Redaktionelle Anpassungen unter "Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie" in der Begründung
- Ergänzungen unter "Erfordernis der Planung" in der Begründung
- Ergänzung der immissionsschutzfachlichen Belange unter "Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung" in der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen unter "Übergeordnete Planung" in der Begründung
- Änderungen unter "Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen" in der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen unter "Schutzgebiete/Biotope" und "Konzept zur Grünordnung" in der Begründung
- Redaktionelle Anpassung der Abwasserbeseitigung und Trinkwasser unter "Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft" in der Begründung
- Aufnahme eines Hinweises zu den Emissionen des Eisenbahnbetriebes

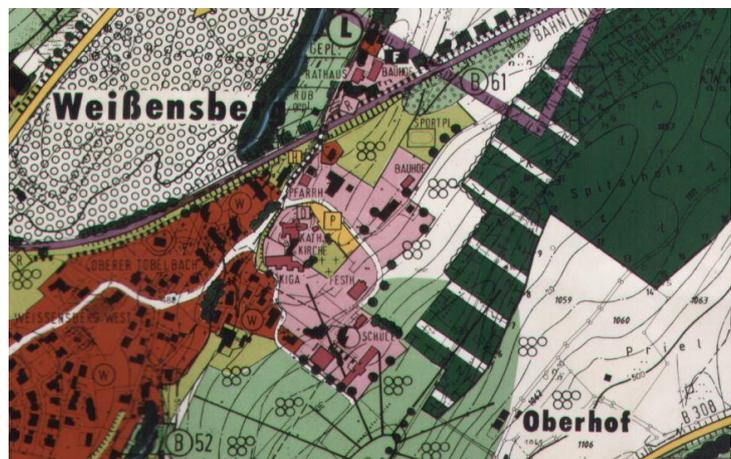
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemein ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Raumstruktur; "Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf



Blick von Süden auf das Plangebiet. Erkennbar ist der Anstieg des Geländes in Richtung Südosten.



Blick von Norden auf das Plangebiet. Deutlich erkennbar sind die angrenzenden Gleise.



13.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 29.03.2019 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 15.02.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.02.2019 bis 29.03.2019 (Billigungsbeschluss vom 16.01.2019; Entwurfsfassung vom 17.12.2018; Bekanntmachung am 15.02.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 02.04.2019 (Billigungsbeschluss vom 18.07.2019; Bekanntmachung am 02.08.2019) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Weißensberg, den

.....
(Hans Kern, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 20.08.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 08.10.2018 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 12.02.2019 (Entwurfsfassung vom 17.12.2018; Billigungsbeschluss vom 16.01.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 02.04.2019 (Billigungsbeschluss vom 18.07.2019; Anschreiben vom 24.07.2019) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Weißensberg, den

.....
(Hans Kern, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.10.2019 über die Entwurfsfassung vom 02.04.2019.

Weißensberg, den
(Hans Kern, Bürgermeister)

13.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Ortskern-Neugestaltung" in der Fassung vom 02.04.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.10.2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weißensberg, den
(Hans Kern, Bürgermeister)

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

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

Weißensberg, den
(Hans Kern, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 16.01.2019

Plan geändert am: 02.04.2019

Planer:

.....
(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

Büro Sieber, Lindau (B)

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.