

Markt Weitnau

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WEITNAU-HELLENGERST - ETTENSBERGER WEG"

Satzung & Begründung

24.10.2013



GEGENSTAND

Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Weitnau-Hellengerst - Ettensberger Weg"
Satzung & Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Weitnau
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau



Telefon: 08375 9202-00
Telefax: 08375 9202-624
E-Mail: gemeinde@weitnau.de
Web www.weitnau.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Alexander Streicher

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars.consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

Memmingen, den 24.10.2013

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

Räumlicher Geltungsbereich	2
Bestandteile der Satzung	2
In-Kraft-Treten	2
Rechtsgrundlagen	3
Satzung	4
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.3 Bauweise und Baugrenzen	5
1.4 Verkehrsflächen	5
1.5 Freiflächengestaltung / Grünordnung	6
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	7
1.7 sonstige Festsetzungen durch Planzeichen	7
2 Örtliche Bauvorschriften	7
2.1 Dachformen und -ausbildungen	7
2.2 Sonstige Festsetzungen	9
2.3 Oberflächengestaltung	9
2.4 Garagen / Carports und Stellplätze	10
3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
3.1 Planzeichen	12
3.2 Ergänzende Hinweise	13
4 Verfahrensvermerke	15
Begründung	16
5 Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
5.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets	20
5.2 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen	21
5.3 Bodenordnende Maßnahmen	23
5.4 Grünordnung /Naturschutz	23

PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB); i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (siehe Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat des Marktes Weitnau den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Weitnau-Hellengerst – Ettensberger Weg“, in öffentlicher Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Weitnau-Hellengerst – Ettensberger Weg“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 84*, 92/4, 92/6, 92/7 und 93/1* (mit * gekennzeichnete Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Hellengerst, südlich der Helingerstraße und östlich des Ettensberger Weges.

Zusammen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weitnau-Hellengerst – Ettensberger Weg“ eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Weitnau-Hellengerst – Ettensberger Weg“ besteht aus:

- a) dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 24.10.2013 im Maßstab 1 : 1.000
- b) dem textlichen Teil vom 24.10.2013, bestehend aus:
 - den planungsrechtlichen Festsetzungen,
 - den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen,
 - den Hinweisen,
 - der Begründung mit eigenständigem Umweltbericht.

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Weitnau-Hellengerst – Ettensberger Weg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Weitnau, den

.....
1. Bgm. Streicher

Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl I S. 466).

III. Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geänd. (Art. 65 G v. 24.07.2012, 366)

VI. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl I S. 148)

VII. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

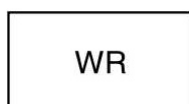
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82)

SATZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1



Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

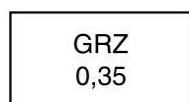
Zulässig sind Wohngebiete.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

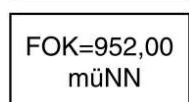
1.2.1



Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35

als Höchstmaß

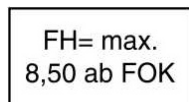
1.2.2



Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses in m ü. NN

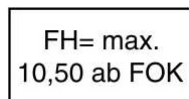
Hier 952,00 m ü. NN für das Wohngebäude festgesetzt.
(vgl. Festsetzung zeichnerischer Teil)

1.2.3



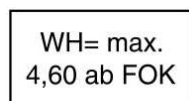
Firsthöhe

gemessen am höchsten Punkt des Daches bezogen auf die Fertigfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses; darf maximal 8,50 m bzw. 10,50 m betragen.



(vgl. Festsetzungsharfe)

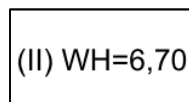
1.2.4



Wandhöhe

gemessen an der Außenwand, von FOK Fertigfußboden-Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut.
Wandhöhe max. 4,60 m bzw. 6,70 m
(vgl. Festsetzungsharfe)

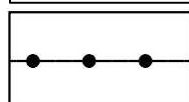
1.2.5



max. Wandhöhe bei Grenzgaragen

Bei Grenzgaragen ist die maximale Wandhöhe 3,0 m.

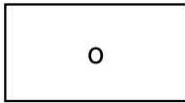
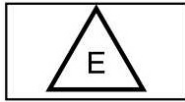


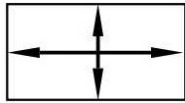
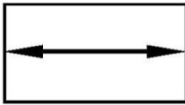
1.2.6





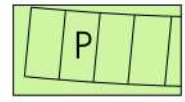
Nutzungskordel


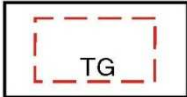
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.3 Bauweise und Baugrenzen



- 1.3.1**  **Offene Bauweise**
Festgesetzt wird die offene Bauweise.
- 1.3.2**  **Nur Einzelhäuser** sind zulässig.
(vgl. Typenschablone in der Planzeichnung)
- 1.3.3**  **Baugrenze**
- 1.3.4**  **Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports**
Garagen bzw. Carports dürfen nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Garagen und Carports oder im Gebäude errichtet werden.
- 1.3.5**  **First-Richtung frei wählbar**
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.
- 1.3.6**  **First-Richtung zwingend**
Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes erfolgen.
- 1.3.7** **Wohneinheiten** In den Wohngebäuden dürfen **maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude** errichtet werden. Für die Grundstücke GS1 und GS2 werden keine WE festgesetzt.

1.4 Verkehrsflächen

- 1.4.1**  **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, bzw. wassergebundene Decke, etc.)
Verkehrsberuhigter Ausbau ohne separaten Gehweg.
- 1.4.2**  **Straßenbegrenzungslinie**
mit Bemaßung für das Regelprofil
- 1.4.3**  **Öffentliches Parken / Stellplätze**
Öffentliche Park- / Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

- 1.4.4**  **Grundstückszufahrten**
Ausführung siehe 2.9
- 1.4.5**  **Umgrenzungslinie für Tiefgarage**
Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzungslinie zulässig.
Weiterhin wird auf Punkt 2.11 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

1.5 Freiflächengestaltung / Grünordnung

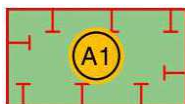
- 1.5.1**  **Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen**
Artauswahl nach Artenliste unter Pkt. 2.4.6, verbindliche Anzahl in den jeweiligen Bereichen.
Mind. Stammumfang: 18-20 cm.
- 1.5.2**  **Öffentliche Grünfläche**
Öffentliche Grünfläche als Stellplätze, Versickerungsflächen zur Oberflächenentwässerung, Schneelagerflächen sowie für Straßenbegleitgrün (Pflanzauswahl s. Pkt. 2.4.6)
- 1.5.3**  **Private Grünfläche mit besonderer Pflanzbindung zur Eingrünung (Ortsrandeingrünung Ost und Süd)**
Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke. Pflanzenauswahl siehe Liste Pkt. 2.4.6, die nicht bepflanzten Grünflächen sind als magere Wiesenflächen zu entwickeln.
Bäume I. und II. Ordnung:
Mindestqualität: Heister bzw. Stammbusch mit Höhe 250-300 cm, bei Nadelgehölzen Solitär, Höhe 100-125 cm
Sträucher:
Mindestqualität: Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- 1.5.4** **Pflanzgebot**
Pflanzgebot in den privaten Grundstücken:
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 250 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (siehe Pkt. 2.4.6) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden, wobei mindestens ein Baum in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße gepflanzt werden muss.
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) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus der Liste gem. Pkt. 2.4.6 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 18-20 cm StU.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

1.6.1

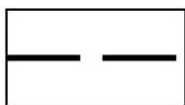


Ausgleichsfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, die als Ausgleich dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet sind, werden auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 93/1 im Südosten des Geltungsbereichs erbracht (Ausgleichsfläche 1). Darüber hinaus werden die Ausgleichsflächen A2 (Schlifigenmoos bei Hellengerst) und A3 (Seemoos südöstlich Eisenbolz) dem Bebauungsplan zugeordnet.

1.7 sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

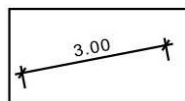
1.7.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Weitnau-Hellengerst – Ettensberger Weg“ des Marktes Weinau.

1.7.2

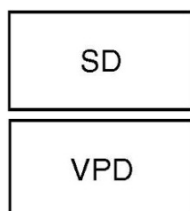


Maßzahlen

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachformen und -ausbildungen

2.1.1



Es sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Versetztes Pultdach.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Satteldächer sind nur mit beidseitig einheitlichen Dachneigungen und mittigem First zugelassen.

Die Dachformen gelten auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) sowie für Gebäude innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen, Nebengebäude), Gara-

- gen können zudem mit Flachdächern und Gründächern versehen werden.
- 2.1.2** DN =
22-38° **Dachneigung; DN 22°-38°**
maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Dachs in Grad als Mindest- und Höchstmaß. Festgesetztes Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.
Die Dachneigung von Garagen, Wintergärten und Nebengebäuden sind analog dem Hauptgebäude herzustellen.
- 2.1.3** **Bedachung**
Als **Dachdeckung** für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in rot- bzw. rotbraunen, anthrazit, dunkelgrau und schwarz-Tönen zulässig. Blechbedachungen sind nicht erlaubt.
Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt.
- 2.1.4** **Wiederkehre und Zwerchgiebel**
Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, in der Flucht mit der Außenwand, die Traufe ist unterbrochen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudlänge (Außenkante der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)
 - Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
 - Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m
- 2.1.5** **Dachaufbauten**
Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 26 ° zulässig
 - Dachaufbauten auf versetzten Pultdächern sind nicht zugelassen
 - Giebelgauben (auch „stehende Gaube“ genannt) dürfen 1/3 der jeweiligen Dachfläche nutzen
 - Schleppgauben dürfen 2/3 der jeweiligen Dachfläche nutzen
 - Mindest-Abstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m
 - Mindest-Abstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebel-

seite: 1,50 m

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdachs: 0,50 m

2.1.6 Dachüberstände Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Dachs; waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 1,20 m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind unzulässig.

2.2 Sonstige Festsetzungen

2.2.1 Abstandsflächen Für die **Abstandsflächen** von Gebäuden gilt Art. 6 der BayBO. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze in Grenzbebauung gilt Art. 6 Abs. 9 BayBO.

2.3 Oberflächengestaltung

2.3.1 Bodenmodellierung in den Grundstücken Abgrabungen für Lichtgräben an Kellerfenstern sind erlaubt. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind erlaubt.

2.3.2 Bodenversiegelung und Oberflächenwasser Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Das gesamte gesammelte Niederschlagswasser im öffentlichen und privaten Bereich wird abgeleitet bzw. ist in die öffentliche RW-Kanalisation abzuleiten.

Für die Versickerung von verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Grundlage sind immer die zum Zeitpunkt gültigen Verordnungen.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regewasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beach-

ten.

Für Dachflächen sind keine metallischen Materialien zulässig.

2.4 Garagen / Carports und Stellplätze

- 2.4.1 Stauraum vor Garagen** Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten; diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.
- 2.4.2 Stellplatzschlüssel / notwendige Stellplätze** Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
Hinweis:
Die für die Grundstücke GS1 und GS2 erforderlichen Stellplätze müssen in einer unterirdischen Tiefgarage nachgewiesen werden.
- 2.4.3 Außenantennen** Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh- und CB-Anlagen o.ä. sind zulässig.
Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig.
- 2.4.4 Einfriedungen und Stützmauern** Einfriedungen sind mit mind. 0,5 m Abstand zur öffentlichen Straße aufzustellen. Sie sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszubilden. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind neben senkrechten Holzlattenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
Sockelmauern sind unzulässig.
Laubgehölzhecken (siehe Pflanzliste unter 2.4.6) sind zulässig.
Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.
Stützmauern sind unzulässig.
- 2.4.5 Fassadengestaltung** Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze und Wandverkleidungen mit hellem Anstrich oder Wände aus Holz zulässig. Grelle Farben sind nicht zulässig.
- 2.4.6 Pflanzempfehlungen** Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Gärten Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme

Äpfel: Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Brettacher, Schöner von Hernhut
Bohnapfel

Birnen: Frühe aus Trèvoux, Williams Christ, Mostbirne,
Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden. Unzulässig sind jedoch Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten und die in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind.

Großsträucher und Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Johannisbeere	Ribes nigrum, Ribes alpina
Heimische Rosen	Rosa canina, R. arvensis, R. gallica, R. pimpinellifolia
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

Thuja-Hecken sind nicht erlaubt.

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche ist die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen bestmöglich zu vermeiden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen

3.1.1		bestehende Grundstücksgrenzen
3.1.2		Vorschlag für Grundstücksparzellierung
3.1.3	459	bestehende Flurnummern
3.1.4	GS 1 486m ²	Parzellierungsnummer / ca. Parzellengröße

3.1.5  **Haupt- und Nebengebäude Bestand**

3.1.6  **Baum, Bestand**

3.1.7  **Höhenlinien**

3.1.8 **Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer nachdigitalisier-
ten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit aus-
zugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführ-
ungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können.
Dafür kann seitens der Marktgemeinde und des Planungsbüros
LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.

3.2 Ergänzende Hinweise

3.2.1 **Archäologische
Funde** Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern
oder Teilen davon sind laut Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Bayerisches
Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-
behörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für
Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum
Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen,
wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände
freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2.2 **Erschließungs-
maßnahmen** Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentli-
chen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits ver-
äußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Ab-
nahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

3.2.3 **Einrichtungen in
der öffentlichen
bzw. privaten
Fläche** Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelvertei-
lerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentli-
chen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen dies-
bezüglich behält sich die Gemeinde vor.

3.2.4 **Landwirtschaft** Die von der Landwirtschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen

- | | | |
|--------------|---|---|
| | Emissionen | ausgehenden Emissionen sind von den künftigen Eigentümern bzw. Anwohnern des Plangebiets uneingeschränkt zu dulden. |
| 3.2.5 | Baumaterialien | Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden. |
| 3.2.6 | Altlasten | Das Auftreten von Altlasten ist der Gemeinde unmittelbar zu melden. |
| 3.2.7 | Grund- und Schichtwasser-austritte | Bei evtl. Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller) zu treffen. |
| 3.2.8 | Meldung der Ausgleichsflächen | Die Meldung der Ausgleichsflächen durch den Markt Weitnau in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt ist gesetzlich gefordert, gemäß Art. 6a Abs. 3a BayNatSchG bzw. Art. 6b Abs. 7 BayNatSchG. |

4 Verfahrensvermerke

- 4.1 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Weitnau hat in der Sitzung vom 27.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hellengerst-Weitnau – Ettensberger Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.04.2012 bis 11.05.2012 durchgeführt.
- 4.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.04.2012 bis 11.05.2012 durchgeführt.
- 4.4 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 öffentlich ausgelegt.
- 4.5 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05.02.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2013 bis 23.08.2013 öffentlich beteiligt.
- 4.6 Die Marktgemeinde Weitnau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.10.2013 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Weitnau-Hellengerst – Ettensberger Weg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Markt Weitnau, den
Alexander Streicher (1. Bürgermeister)
- 4.7 Ausgefertigt
Markt Weitnau, den
Alexander Streicher (1. Bürgermeister)
- 4.8 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Weitnau-Hellengerst – Ettensberger Weg“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Markt Weitnau, den
Alexander Streicher (1. Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Ausgleich für den Eingriff in die Natur wird im Kap. 5.6 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) behandelt.

Das Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2006 ordnet den Markt Weitnau in die Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ ein. Diese Stärkung muss heute, nachdem die demographische Entwicklung überall in unseren Gemeinden ihre negativen Spuren hinterlässt, insbesondere durch die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualitäten in unseren Dörfern, bewirkt werden.

Parallel dazu müssen die Rahmenbedingungen so geschaffen werden, dass Familien mit Kindern die Möglichkeit gegeben wird in den Dörfern sesshaft zu werden.

Gerade in Fremdenverkehrsgemeinden ist dies auf Grund der hohen Baulandpreise in den landschaftlich reizvollen Gebieten so leicht nicht mehr möglich. Umso positiver ist dieses Angebot der Gemeinde Weitnau für diese übergeordnete Zielsetzung zu sehen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Weitnau-Hellengerst – Ettensberger Weg“ soll Wohnraum und Bauflächen für Familien zu erschwinglichen Kosten zur Verfügung stellen. Dies ist gewährleistet, da sich das überplante Gebiet größtenteils im Eigentum der Marktgemeinde Weitnau befindet, sowie durch die Größe der Baugrundstücke, die mit einer Fläche von ca. 477 m² bis maximal ca. 854 m² noch zu finanzieren sind. Das geplante Gebiet ist an die vorhandene Erschließung von Wasser und Abwasser ohne großen Aufwand anschließbar.

Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB

In der Gemeinde Weitnau sind zu Zeit nur zwei Baugebiete in der Umsetzung. In diesen beiden Baugebieten – Wengen West und Diether Südost – sind derzeit noch fünf freie Baugrundstücke, für die aber laufend Verkaufsverhandlungen geführt werden.

Innerhalb der letzten vier Jahre wurden insgesamt 16 Parzellen verkauft, ca. 50 % der Bewerber kommen aus der Gemeinde und der Nachbargemeinde, 50 % aus dem Landkreis Oberallgäu und der Region. Die Anfragen nach Bauplätzen steigen – im letzten halben Jahr – sicherlich auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Situation (Flucht in Sachwerte) drastisch.

Das heißt, der Bedarf an Bauland insbesondere auch von Einheimischen wächst kontinuierlich an und die Gemeinde Weitnau geht davon aus, dass das Baugebiet Hellengerst auf Grund dieses Nachfrage-druckes auf der einen Seite und auf Grund der günstigen geographischen aber auch der landschaftli-chen Lage, den hohen zu erwartenden Wohnqualitäten, in einem wesentlich kürzeren Zeitraum als 10 Jahre verwirklicht wird.

Grundsätzlich strebte der Marktgemeinderat auch eine behutsamere Entwicklung der Gesamtfläche an. Auf Grund der fehlenden Alternativflächen in den anderen Ortsteilen (es wurden alle Potentiale überprüft), der deutlich steigenden Nachfrage, dem Ziel den Einheimischen auch in ihrer Heimatge-meinde Möglichkeiten zum Bau zu geben, hat sich der Markt Weitnau entschlossen, die angebotenen Flächen zu sichern und als Ganzes bauleitplanerisch zu entwickeln.

Dem Markt ist dabei sowohl die Größe des Ortes Hellengerst, als auch die besondere Lage und Expo-niertheit des Geländes bewusst.

Weitere Gründe für die endgültige Entscheidung das Baugebiet in einem Zug zu entwickeln war dann die bereits vorhandene Absicherung der Flächen durch den Flächennutzungsplan und die gewählte Erschließung mit einer durchgehenden weitestgehend hangparallelen Wohn-Sammelstraße, die bei den hier vorherrschenden Schneelagen aus sachtechnischen Zwängen heraus auch einen Umsetzung in einem Schritt für sinnvoll erscheinen lässt.

Trotzdem hat die Gemeinde es mit einem sinnvollen Vergabeschlüssel in der Hand, zum einen die Familien mit Kindern zu fördern, was bei der kritischen demographischen Entwicklung von Helleng-erst zu einer gewissen Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen soll und zum anderen um eine behutsame Entwicklung zu steuern.. Durch diese Steuerung und die Fokussierung auf ein-heimische Familien ist der Markt Weitnau sicherlich auch in der Lage sowohl eine soziale Integration der Bürger in den Ort Hellengerst zu ermöglichen, als auch gleichzeitig eine baulich gewachsene ho-mogene Struktur zu erzeugen, dazu tragen auch die Eingrünungsmaßnahmen und die Situierung der Ausgleichsfläche an dominanter Stelle bei.

Aus den genannten Gründen hält der Markt Weitnau die Planung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 bis 7 für gerechtfertigt.

Im Rahmen dieser Gesamtüberlegungen kam dann der Gemeinderat auch zum Ergebnis, dass - in Abweichung zum Flächennutzungsplan - es sinnvoll erscheint - zur Vermeidung von Konflikten - auf die Mischbaufläche zu verzichten, sie kann problemlos im Innenbereich einer der Ortsteile unterge-bracht werden.

Des Weiteren kann die durch Optimierung der Gesamtfläche und Einbeziehung einer noch über-schaubaren landwirtschaftlichen Nutzfläche das Verhältnis von Erschließung zu Bauland verbessert werden, was sowohl den ökologischen Gesichtspunkten (Landverbrauch) entgegenkommt, als auch den wirtschaftlichen und damit nicht nur der Gemeinde sondern auch den Bürgern dient. Je mehr Bedarf an dieser - sicherlich sensiblen - Stelle gedeckt werden kann, umso weniger muss dann in anderen Bereichen wieder frühzeitig eingegriffen werden.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm BVI 1

(G)1 Siedlungsstruktur

Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

(Z)1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig:

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

(G)1.1 Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

(Z)1.1 Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Regionalplan BVI 1 und 2

1. Siedlungsstruktur

1.1 In der Region sind aufgrund der natürlichen Voraussetzungen (Topographie) und der Art der Landbewirtschaftung unterschiedliche Siedlungsstrukturen entstanden, die heute noch das charakteristische Siedlungsbild der Teilräume der Region prägen. Von der künftigen Siedlungsentwicklung wird erwartet, dass sie zur Erhaltung des Lebensraumes der einheimischen Bevölkerung beiträgt und dem Erholungscharakter der Landschaft Rechnung trägt. Dies gilt vor allem in den Bereichen, in denen die Landschaft zu einem bedeutenden Faktor der wirtschaftlichen Entwicklungen geworden ist.

Im Rahmen einer allen Teilen der Bevölkerung Rechnung tragenden Siedlungsentwicklung gewinnt behinderten- und altengerechtes Wohnen an Bedeutung.

1.3 Dem typischen Orts- und Landschaftsbild kommt insbesondere in den Tourismusgebieten im Süden und Westen der Region große Bedeutung zu, denn dieses trägt zur Attraktivität des Gebietes bei. Da eben Flächen vor allem hier relativ selten sind, mussten für die Siedlungsentwicklung schon immer auch Hangbereiche herangezogen werden. Der Freihaltung besonders exponierter Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken von einer unorganischen Ausweitung von Siedlungsgebieten kommt in der Abwägung der verschiedenen Belange in der Regel besondere Bedeutung zu.

Der Gemeinde obliegt es, in ihrer Siedlungspolitik sparsam mit dem unvermehrbaaren Grund und Boden umzugehen. Flächensparende Bauweisen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei wichtige Gesichtspunkte. Die Umnutzung von innerörtlichen, ehemals landwirtschaftlich ge-

nutzten Flächen, Gebäuden und von Gewerbe- und Bahnbrachen, usw., kann zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen.

Wegen der nachteiligen Auswirkungen von Versiegelung auf die Funktion des Bodens im Naturhaushalt sowie auf den Wasserhaushalt kommt der Erhaltung von Freiflächen besondere Bedeutung zu.

Eine Zersiedelung, die insbesondere durch Streubebauung verursacht wird, schränkt vor allem die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Freiräume ein und führt in der Regel zu erhöhten Erschließungskosten. Durch die Anbindung neuer Baugebiete an geeignete bestehende Siedlungseinheiten kann einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

2. Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze

2.3 Die Einrichtung eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) trägt zur Verknappung der Baugrundstücke bei und beeinträchtigt deshalb die Siedlungstätigkeit der einheimischen Bevölkerung. Das Ausweichen in kleinere Orte und Weiler hat eine zunehmende Zersiedelung der Landschaft zur Folge. Diesem Prozess kann im Wesentlichen nur durch die Vermeidung der Errichtung weiterer eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten in der gesamten Region entgegengewirkt werden.

Dem Markt Weitnau ist sehr wohl die landschaftliche besonders reizvolle Lage des Baugebietes als auch seine Zuordnung zum relativ kleine Ort Hellengerst bewusst.

Der Markt ist trotzdem der Auffassung, dass es den oben genannten Zielen gerecht wird, da er in all seinen Ortsteilen weder einen nennenswerten Leerstand, noch Brachflächen und Baulandreserven aufweist, die im Rahmen einer Umsetzung und Nachverdichtung in Anspruch genommen werden könnten.

Das Neubaugebiet grenzt in breiter Fläche an den Baubestand von Hellengerst an und ist als organisch bauliche Weiterentwicklung in Richtung Nord-Osten zu werten, damit ist das auf keinen Fall eine Zersiedelung der Landschaft, was auch durch die Genehmigung im Flächennutzungsplan unterstrichen wird.

Selbstverständlich werden keine Zweitwohnsitze oder eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten zugelassen.

Gerade durch eine kompakte Ausweisung kommt es insgesamt zu einem geringen Flächenverbrauch und damit in der Gesamtbilanz zu einem geringeren Versiegelungsgrad, als wenn die gleiche Parzellenzahl auf mehrere verschiedene Bereiche in verschiedenen Ortsteilen aufgeteilt wäre.

Orts- und Landschaftsbild

Der Gemeinderat hat sich äußerst differenziert und ausführlich mit der besonders exponierten Lage des Baugebietes und dem charakterlichen Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich auseinandergesetzt.

Es war ihm bewusst, dass wenn er den Bedarfsdruck an dieser Stelle erfüllen will und muss, dies nur unter besonderer Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes durchführen kann. Aus diesem Grund wurden mehrere unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungsplanvarianten, mit unterschiedlichen einschränkenden Festsetzungen, unterschiedlichen Straßenführungen, Grundstücksgrößen und Grünflächenanteilen ausführlich diskutiert.

Die Entscheidung fiel für diesen Entwurf, weil

- eine größere Anzahl an Bauparzellen mit kleineren Flächen ermöglicht wird, was zum einen im Sinne des Landverbrauchs günstig ist, zum anderen aber auch für Familien erschwingliche Bauplatzpreise ermöglicht.
- der Versiegelungs- und Überbauungsgrad zwar im Baugebiet größer ist, aber in einer Gesamtbilanz zum Vergleich zu mehreren kleineren Baugebieten günstiger ist.
- er eine weitestgehend hangparallele Straßenerschließung ermöglicht, die geringere Eingriffe in die Topographie nach sich zieht und gleichzeitig eine hangparallele Bebauung mit den gleichen positiven Wirkungen erzwingt.
- durch die breiten Freiflächen zum einen größere unversiegelte Freiflächen entstehen, die aber gleichzeitig noch das „Schneeproblem“ lösbar machen.
- durch die überwiegende Festschreibung der Firstrichtung, der Einschränkungen in den Gebäudehöhen, der Dachgestaltung und weiterer Gestaltungsfestsetzungen, eine homogene Dachlandschaft mit einer einheitlichen Außenwirkung in dieser exponierten Landschaft gewährleistet wird.

Durch all diese Festlegungen kommt es zwar zu einer Einschränkung des Privatinteresses der Bauwilligen, das öffentliche Interesse einer organischen Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes erhält aber gerade in dieser Landschaft eindeutig Vorrang.

5.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

5.1.1 Lage und Größe

Das Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern Fl.Nr.12; Fl.-Nr. 84*; Fl.-Nr. 92/4; Fl.-Nr. 92/6; Fl.-Nr. 92/7; Fl.-Nr. 93/1* (mit * gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Weitnau, südlich der Helinger Straße und östlich dem Ettensberger Weg. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

5.1.2 Topographische und hydrologische Verhältnisse

Für das Baugebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor, die für jedermann einsehbar bei der Gemeindeverwaltung Weitnau ausliegt.

Baugrund - Gutachten Nr. 121004; Altusried den 18.11.2012; ICP Baugrundgutachter Illerstraße 12 • 87452 Altusried (Allgäu) Tel. (08373) 935174 • Fax (08373) 935175 E-Mail ICP-Geologen@t-online.de

Das Gelände liegt nach Süden (Südhang) geneigt. Durchlässige Böden sind nicht zu erwarten.

Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass eine örtliche Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein wird.

Die Gründungssohle von Fundamenten und Bodenplatten werden voraussichtlich innerhalb der Deckschichten und Geschiebemergel zu liegen kommen.

Werden auf der Gründungssohle die bereichsweise weichen Böden angeschnitten, so sind ggf. zusätzliche Bodenverbesserungen zur Herstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit erforderlich. Je nach Bauwerksgestaltung können dies Tiefergründungen der Fundamente (Magerbetonstreifen), Teilbodenaustausch (Kies/Schottertragschicht) und/oder Plattengründungen mit gleichmäßiger Sohldruckverteilung und geringen Punktlasten sein.

Die Auswahl des geeigneten Gründungsverfahrens mit Festlegung der zulässigen Sohldrücke, Erfordernis und Dicke eines Gründungspolsters etc. muss für den jeweiligen Standort und die Gebäudekonstruktion individuell abgestimmt werden. Nähere Angaben zur Gründung sind bauwerksspezifisch zu ermitteln.

5.1.3 Immissionen

Für das Plangebiet sind keine relevanten Immissionen zu erwarten.

5.1.4 Archäologie

Im Planungsgebiet sind keine Baudenkmäler bzw. Bodendenkmäler bekannt.

5.2 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

5.2.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Durch die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine maßvolle, angepasste Bauentwicklung stattfinden.

5.2.2 Geplante bauliche Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,35 liegt unter der in § 17 BauNVO festgesetzten maximalen Überbauung.

Da nur Einzelhäuser zulässig sind, soll der ländliche Charakter erhalten bleiben. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung der FOK Fußbodenhöhe in m ü. NN sowie eine maximale Firsthöhe die Topographie und die besondere Örtlichkeit ablesbar sein.

Dies wird durch die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen noch verstärkt.

Die Dachneigung wird mit 28° bis 38° so gewählt, dass sich die neuen Baukörper gut in das bestehende Ortsbild einfügen können.

Die Neubauten sind mit ihren Dachflächen im Wesentlichen in Ost - West Richtung ausgerichtet, die Wahlmöglichkeit die Firstrichtung zu ändern besteht. Hiermit ist auch eine wirtschaftliche Nutzung von Sonnenenergie möglich.

Im Flächennutzungsplan ist zwar das Gebiet westlich des Ettensbergerweges als Dorfgebiet dargestellt, die reale Nutzung entspricht aber einem Wohngebiet. Aus diesem Grund ist die Ausweisung der Baugebiete als WR möglich.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Neben der Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche trägt vor allem die Festsetzung der FOK (=Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in m ü. NN) dazu bei, die Baukörper maßvoll in die Topografie des Geländes einzubinden.

Für die Grundstücke GS1 und GS2 sind die nachzuweisenden Stellplätze auf den Grundstücken als Tiefgaragenstellplätze auszuführen.

5.2.4 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet WR entsprechend § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

5.2.5 Anzahl der Gebäude

16 Neubauten entstehen in offener Bauweise mit je maximal 2 Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. 2 Neubauten auf den Grundstücken GS1 und GS2 werden keine WE festgesetzt um die Nutzung der Gebäude zu erleichtern. Durch die Festsetzungen über die Kubatur der Gebäude, sowie auch der Nachweis der Stellplätze in der Tiefgarage, ist davon auszugehen, dass die Gebäude, auch ohne reine Wohnnutzung, sich in die Gesamtansicht des Baugebiets anpassen.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 10 Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes bebaut wird.

5.2.6 Flächenverteilung unbebaute Parzellen

18 Parzellen Wohnbauland	ca. 14.940 m ²	83,5 %
Öffentliche Erschließung	ca. 2.135 m ²	11,9 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 837 m ²	4,6 %
Gesamtfläche	ca. 17.912 m ²	100,0 %

Zusätzlich zu den Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücksflächen und einer somit erfolgten Durchgrünung der Bauparzellen und des Straßenraumes, wird im Bebauungsplan mit Grünordnungs-

plan eine zentrale öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung sind private Eingrünungsmaßnahmen die entsprechend der vorgegebenen Raster zu bepflanzen sind.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

5.3.1 Verkehr

Die Erschließung des neu zu bebauenden Bereichs erfolgt von der Helingerstraße und Ettensberger Weg aus und erschließt über eine U-förmige neue Erschließungsstraße ringförmig das Baugebiet. Die Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Marktgemeinde Weitnau.

5.3.2 Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Weitnau angeschlossen.

5.3.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal in den Ettensberger Weg (Trennsystem), zur Gruppenkläranlage in Hellengerst.

5.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke AÜW (Allgäuer Überlandwerke).

5.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

5.3.6 Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

5.4 Grünordnung /Naturschutz

5.4.1 Grünordnung

Die geplante Freiflächenkonzeption für den Geltungsbereich zeigt eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebiets mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (nach Pflanzempfehlungen Pkt. 2.4.6).

So ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 250 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden, wobei mindestens ein Baum in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße gepflanzt werden muss. Dadurch wird die festgesetzte Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes unterstützt und die Funktion der Straßenräume als untergeordnete Grünzüge sichergestellt.

Da das geplante Baugebiet den künftigen Ortsrand von Hellengerst bildet, wird zusätzlich zu den privaten Pflanzgeboten, im Süden und Osten eine strukturierte ca. 3 m bis 5 m breite Ortsrand-eingrünung durch eine in Nord-Süd-Richtung (im Osten) bzw. in Ost-West-Richtung (im Süden) verlaufende Baum- und Strauchpflanzung (Fläche für Bindung mit Bepflanzung laut 2.15) hergestellt.

5.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde (= „Leitfaden“). Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

5.4.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Projektgebiet liegt am östlichen Ortseingang von Hellengerst einem Teilort der Marktgemeinde Weitnau im Landkreis Oberallgäu. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurnummern 12, 84, 92/4, 92/6, 92/7 und 93/1, Gemarkung Rechtis und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha.

Der Planungsraum wird im Norden durch den Helingerstraße und im Westen durch den Ettensberger Weg begrenzt. Östlich und südlich des Projektgebietes grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Intensivgrünland).

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als intensive Grünlandfläche genutzt.

Im Nordwesten des Planungsraums bestehen derzeit noch zwei Gebäude älterer Bausubstanz (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). Diese sollen im Rahmen der Bebauung des Gebietes jedoch entfernt werden. Im Umfeld der Gebäude besteht eine verwilderte Hoffläche (nitrophile Hochstaudenflur, Ruderalflächen, versiegelte Bereiche) sowie einige Gehölze (u. a. Winterlinde im Einfahrtsbereich). Südlich der o. g. Gebäude steht innerhalb einer Intensivwiese eine ältere Kastanie (ca. 50 cm Stammumfang). Entlang der südlichen Begrenzung des Projektgebietes liegt eine Obstbaumreihe vor (10 Bäume, überwiegend jüngere Birn- und Apfelbäume, 1 Esche, 1 Winterlinde), eine weiterer Einzelbaum (Birnbäum) stockt angrenzend an den Ettensberger Weg. Im Norden sind entlang der Helingerstraße zwei Berg-Ahorn, eine Winterlinde sowie eine Stieleiche zu finden.

Die neu zu bebauende Fläche kann zusammenfassend betrachtet bezüglich Ihrer **Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild** als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft werden (vgl. Abb. 7 bzw. Liste 1 a des Leitfadens). Dabei werden sowohl die versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Gebäude inkl. Hofflächen) also auch die bestehenden Hochstaudenfluren und Ruderalflächen und die zumeist jüngeren Gehölzbestände berücksichtigt.

5.4.2.2 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden	Abtrag / Bodenversiegelung	erwünschte Zulässigkeit von Begrünungen von Flachdächern und nach Möglichkeit Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich von Verkehrsnebenflächen
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche
Tiere / Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen Nach Möglichkeit Versetzung jüngerer Einzelbäume (v. a. Obstbäume im südlichen Teil des Geltungsbereiches) im Zuge der Baumaßnahmen
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Eingrünung der Erschließungsstraße, Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und auch Beschränkung der Höhe der Baukörper)

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung z.T. über das bestehende Verkehrsnetz und ist damit flächensparend. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen werden

dadurch vermieden. Außerdem wird der Oberboden im Rahmen der Erschließung gesondert abgetragen, zwischengelagert und im Bereich der Grünflächen wieder aufgetragen.

5.4.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt die Erweiterung des Bebauungsplans zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG. Als wesentlichste mit dem geplanten Projekt verbundene Eingriffe sind die Versiegelung von Boden sowie die Veränderung des Landschaftsbildes anzusehen.

Beim Schutzgut Boden ergibt sich die mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität in erster Linie durch den Verlust der Bodenfunktionen (hohe Speicher- und Reglerfunktion, mittlere Ertragsfunktion) infolge der zu erwartenden Überbauung der Flächen. Die von Überbauung betroffenen Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (WR: GRZ = 0,35). Außerdem wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Straßenebenenflächen etc.).

Auch in Bezug auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen deutlich mehr Bäume neu gepflanzt werden als für die Umsetzung des Bebauungsplans gerodet werden müssen nicht von erheblichen Eingriffen die Rede sein. Darüber hinaus wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Baukörper harmonisch in den ländlichen Charakter des Raumes einbinden werden (maximale Gebäudehöhe überwiegend 8,50 m; Ausnahme: zwei größere Wohngebäude im Nordwesten des Geltungsbereichs mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m).

Der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird damit insgesamt als ausgleichbar eingestuft, da

- keine erheblichen Beeinträchtigungen menschlicher Siedlungsflächen durch projektbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) zu erwarten sind
- keine wertvollen Lebensräume betroffen sind
- keine besonders wertvollen oder seltenen Bodenarten oder -typen (z.B. Moorböden) betroffen sind
- davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser, das Oberflächenwasser oder auch das Schutzgut Klima / Luft auftreten
- die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und die Kultur- und Sachgüter nachrangig sind bzw. nur temporär auftreten.

Kompensationsfaktoren – Ausgleichsflächenbedarf:

Wie bereits in Kapitel 5.4.2.1 erwähnt, kommt dem gesamten Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu.

Die **Ermittlung der Schwere des Eingriffs** erfolgt nach dem „Leitfaden“. Für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Demnach ist das Gebiet als „Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ (Typ B, vgl. Abb. 7 des Leitfadens) einzustufen.

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,2 und 0,5.

Der Untersuchungsraum wurde in seiner Gesamtheit als „Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft. Dabei wurden sowohl Flächen von äußerst geringem ökologischem Wert (bestehende Gebäudesubstanz, versiegelte Flächen im Zufahrts- und Hofbereich) als auch etwas höherwertige Bereiche (einige ältere Gehölze wie z. B. die Kastanie im Zentrum des Geltungsbereiches) als Ganzes zusammengefasst.

Entsprechend der im Leitfaden dargestellten Vorgehensweise (vgl. Liste 1a des Leitfadens) – sowie um den vorliegenden älteren Gehölzen hinreichend Rechnung zu tragen – orientiert sich der Kompensationsfaktor tendenziell eher am „oberen Wert“ der möglichen Bandbreite. Unter Berücksichtigung der geplanten umfangreichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Komp.-faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Grundstücksflächen	Intensivgrünland, Gebäude, Hoffläche, Hochstauden, Gehölze	15.007 m ²	0,4	6.003 m ²
Verkehrsflächen (inkl. Gehwege)		1.780 m ²	0,4	712 m ²
nicht bebaubarer Bereich (öffentliche Grünflächen)		1.245 m ²	---	kein Ausgleich erforderlich
Ausgleichsfläche A1 im Südosten des Geltungsbereiches		1.026 m ²	---	kein Ausgleich erforderlich
Summe		19.058 m ²		6.715 m ²

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit für das Gesamtgebiet ca. 6.715 m².

5.4.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend werden Bestandssituation, Zielsetzung und umzusetzende Maßnahmen für die Ausgleichsflächen A 1 (auf Fl.-Nr. 93/1 im Südosten des Geltungsbereiches) sowie A 2 (Schlifigenmoos bei Hellengerst) und A 3 (Seemoos südöstlich Eisenbolz) dargelegt:

Hinweis: Die Ausgleichsflächen A 2 und A 3 wurden von einem Fachbüro und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu bereits abgestimmt. In der vorliegenden Unterlage werden die Ergebnisse der vorangegangenen Ortstermine / Abstimmungen nur nachrichtlich übernommen (Maßnahmenkonzept für die Ausgleichsflächen A 2 und A 3).

Tabelle 2: Beschreibung der Ausgleichsflächen

Nr.	Beschreibung	Fläche
A1	<p><u>Bestand:</u> Fl.-Nr. 93/1 im Südosten des Geltungsbereiches Grünland</p> <p><u>Ziel:</u> Entwicklung von extensiv genutztem Grünland, Pflanzung einer Streuobstwiese</p> <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der derzeit intensiv genutzten Wirtschaftswiese in extensive Grünlandbewirtschaftung. • vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel, einmalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr. • Um die angestrebte Aushagerung der Fläche zu erreichen, kann in den ersten Jahren auch eine häufigere Mahd notwendig sein (zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren). Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. • Mahdzeitpunkt zwischen Anfang Juli und Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni, zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. • Entwicklung einer Streuobstwiese durch Pflanzung von standortsgerechten, alten Obstbäumen (Hochstamm) in einem Pflanzraster von ca. 15 m x 15 m. <p>Bei der Pflanzung der Obstbäume kann aus folgender Pflanzliste ausgewählt werden:</p> <p><u>Äpfel:</u> Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Luiken-apfel, Roter Boskoop, Brettacher, Schöner von Hernhut, Bohnapfel</p> <p><u>Birnen:</u> Frühe aus Trévoux, Williams Christ, Mostbirne, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne</p> <p>Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und</p>	1.026 m ²

Nr.	Beschreibung	Fläche
	<p>bewährte Sorten gepflanzt werden. Unzulässig sind jedoch Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551).</p> <p>Die Pflanzung ist in mehreren Reihen mit einem gleichmäßigen Abstand (Raster) von 15 m vorzunehmen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflocken ist zu achten. Erfolgt eine Beweidung, sind die Bäume zusätzlich mit einem Verbisschutz zu versehen. In den ersten 10 Jahren ist ein Pflege- und Erziehungsschnitt fachgerecht durchzuführen, um eine optimale Entwicklung zu gewährleisten.</p>	
A2	<p><u>Bestand:</u> Schlifigenmoos bei Hellengerst, Biotop-Nr. 8327-0120-004 „Oster-Seggen-Pfeifengras-Übergangsmoorkomplex“ mit einzelnen Bulten des Scheidigen Wollgrases, nach Süden hochstaudenreich</p> <p><u>Ziel:</u> Verbesserung der Biotopqualität durch Entfernung störender Fichten sowie weitere Pflegemaßnahmen</p> <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Entfernen der Fichten (Gehölzriegel), dabei Spirken nur langsam über 3 Jahre freistellen • Fuchsbach-Ufer: erst noch kartieren, dann Mahdtermine festlegen, evtl. sogar zweimal mähen • Pfeifengraswiese: Faulbaum und Fichten entfernen, Pfeifengraswiese sehr behutsam mähen mit hoch genommenem Balkenmäher, um Moosbulte nicht zu zerstören (Handarbeit); Fläche nur alle 2-3 Jahre mähen bzw. noch besser jährlich wechselnde Flächen mähen; Faulbaum anfangs jährlich entfernen. Mahdtermin ab 1. September. • Hochstaudenfläche: als Streuwiese jährlich mähen; Erstmahd 15. August, dann immer erst 15. September; Fläche mit Schwalbenwurzeln evtl. nicht jährlich oder später mähen (späte Blüte). 	2.000 m ²
A3	<p><u>Bestand:</u> Seemoos südöstlich Eisenbolz, Biotop Nr. 8327-0037-001 „Hoch- und Übergangsmoor inkl. Spirkenfilz“, ehemaliges Torfstichgebiet, inzwischen fast vollständig verwaldet</p> <p><u>Ziel:</u> Verbesserung der Biotopqualität durch Entfernung störender Fichten sowie weitere Pflegemaßnahmen</p> <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachentbuschung der im Winter 2009/2010 bearbeiteten Fläche (ca. 4.100 m²). • Vom Kernstück (Biotopbereich) aus behutsame Entnahme der Fichten (Einzelstammentnahme) in alle Richtungen (gesamt ca. 4.000 m²), dabei Spirken langsam über ca. 3 Jahre freistellen (2-3 Fichten evtl. stehen lassen und „ringeln“). Moorfläche dabei nicht zerstören (nur bei starkem Frost arbeiten). Ökologische Bauleitung erforderlich. • Verbindung zu Feuchtstaudenfläche über lichten Wald erreichen, d.h. Fichten (+ Birken) entnehmen, aber einzelne schöne / bizarre Bäume 	

Nr.	Beschreibung	Fläche
	(„Haselfichte“/Moorfichte) oder Gehölzgruppen sowie Buchen, Tannen, Spirken stehen lassen.	
	Summe:	7.026 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen nehmen insgesamt eine Fläche von ca. 7.026 m² ein. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 6.715 m² wird durch die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 3 damit vollständig ausgeglichen. Es verbleibt sogar ein Überschuss von 311 m², der für spätere Bebauungsplanverfahren herangezogen werden kann.

Aus nachfolgender Abbildung gehen die Lage der Ausgleichsflächen sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hervor.



Abbildung 1: Lage der Ausgleichsflächen, unmaßstäblich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.