

Markt Weitnau

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	4
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende <i>Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) und Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV)</i>	5
3	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	12
4	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende <i>Hinweise und Zeichenerklärung</i>	13
5	Satzung der 2. Änderung	17
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	19
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	30
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	35
9	Begründung – Sonstiges	36
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	38
11	Begründung – Bilddokumentation	39
12	Verfahrensvermerke	40

## Vorbemerkungen

---

Dieses Dokument stellt das Original des Bebauungsplanes "Boschensäge II" in der Fassung der 2. Änderung dar. Es enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle weiterhin verbindlichen *Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Boschensäge II" in der Fassung vom 18.06.1996, rechtsverbindlich seit 17.05.1997 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" in der Fassung vom 21.11.2007 (kursiv)*. Diese werden nun redaktionell in dieses Plandokument aufgenommen. Hierdurch sind alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

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

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 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 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende *Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)* und *Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV)*

---

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (ersetzt § 2)

#### Gewerbegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, (ausgenommen die unten aufgeführten Nutzungen)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
- Bordelle und bordellartige Betriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
- Lagerplätze als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen, (ausgenommen die unten aufgeführten Nutzungen)
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

– Vergnügungsstätten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 3)

*Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) dürfen nicht überschritten werden.*

**2.3 Bauweise**  
(§ 4 i.V.m. § 3.1 der 1. Änderung)

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.*

**2.4 Gestaltung der Gebäude**  
(§ 5 i.V.m. § 3.3 der 1. Änderung)

*(1) Für die Höhe der Gebäude wird eine Traufhöhe von 9,50 m festgesetzt. Diese ist gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt, der sich aus der Verlängerung der fertigen Außenwand mit der Sparrenunterkante ergibt.*

Für die Höhe der Gebäude wird eine Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Diese ist gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der höchsten Stelle der Dachkonstruktion.

*(2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Höhenlage des EG-Rohfußbodens in "m über NN" ist bindend. Abweichungen von +/- 20 cm sind möglich.*

*(3) Die Dächer sind als Satteldächer oder Pultdächer auszuführen. Kleinere Nebendächer können als Flachdächer ausgeführt werden. Die Eindeckung hat mit roten bis rotbraunen sowie betongrauen bis anthrazitgrauen Dachplatten oder einem entsprechend eingefärbten anderen Material zu erfolgen. Darüber hinaus ist eine Begrünung der Dächer zulässig.*

*(4) Widerkehre sind grundsätzlich zulässig; Dachgaupen ab einer Dachneigung von 26 Grad. Beide haben sich in ihrer Größe und Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Ausnahmsweise sind Dachgaupen auch bei einer Dachneigung unter 26 Grad zulässig, wenn sie sich aufgrund ihrer Größe und Gestaltung noch in das Hauptdach gestalterisch gut einfügen.*

*(5) Die Außenwände sind mit einer farblich der umgebenden Bebauung angepassten Verkleidung zu versehen. Putzflächen sind ausdrücklich erwünscht und zulässig. Grelle Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Mit dem Bauantrag ist ein Farbgestaltungsvorschlag einzureichen.*

*(6) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig; ihre Gestaltung hat sich dem Gesamtbild der baulichen Anlage unterzuordnen.*

*(7) Antennenanlagen sind so zu gestalten, dass sie die Giebelhöhe nicht überragen.*

**2.5 Stellplätze und Garagen**  
*(§ 6)*

*Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes sind die Richtzahlen des BStM, zuletzt neu gefaßt in der IMBek. vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MAB1. S.181, maßgebend.*

**2.6 Einfriedungen und Flächenbefestigungen**  
*(§ 7)*

*(1) Für Einfriedungen müssen geeignete Zäune in Verbindung mit einheimischen Gehölzen verwendet werden. Eingewachsene Zäune müssen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt gesetzt werden.*

*(2) Flächenbefestigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasenpflaster o. ä.). Für reine Parkflächen ist auch ein Kiesbelag ausreichend.*

**2.7 Immissionsschutz**  
*(§ 8)*

*(1) Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenhafte Lärmimmissionen einen flächenbezogenen immissionswirksamen Flächenschall-Leistungspegel von tags/nachts 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht übersteigen.*

*(2) Die Schallimmissionen einzelner Punktquellen sind durch technische Maßnahmen so zu reduzieren, dass die maßgeblichen Schall-Leistungspegel eingehalten werden können.*

*(3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die in starkem Maße luftverunreinigende Stoffe emittieren oder Schmutzwasser produzieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen. Des Weiteren sind auch Betriebe, die keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, aber deren Hauptzweck*

die Herstellung und Verarbeitung von Lösemitteln oder lösemittelhaltigen Stoffen ist, nicht zulässig. Dies gilt auch für Ablaugereien, Verzinkereien und Galvanisierbetriebe.

## 2.8 Grünordnung

(§ 9 i.V.m. § 3.2 der 1. Änderung)

### (1) Pflanzengesellschaften

Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf den natürlichen Pflanzengesellschaften des Tannen-Buchenwaldes und angrenzender Pflanzengesellschaften. Fremdgehölze sind nur in hausnahen, gestalterisch begründeten Bereichen zulässig. Nicht zulässig sind geschnittene Hecken und Hecken mit Nadelgehölzen sowie Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs, z.B. Säulen- und Hängeformen sowie buntlaubige oder gelbnadelige Gehölze.

### (2) Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

I. Wuchsklasse: Bäume über 15 m Höhe

II. Wuchsklasse: Bäume bis 15 m Höhe.

### (3) Baumpflanzungen

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes sind Bäume in Gruppen oder einzeln in unregelmäßiger Folge so zu pflanzen, dass mindestens die dargestellten Bäume (bei veränderbarem Standort) gepflanzt sind. Innerhalb der Baugrenze sind mindestens 2 Bäume I. Wuchsklasse und 1 Baum II. Wuchsklasse je 2000 qm Fläche zu pflanzen.

Bäume I. Wuchsklasse:

<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula verrucosa</i>	Sandbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Abies alba</i>	Weißtanne
<i>Picea abies</i>	Rotfichte

Bachbegleitende Baumpflanzungen:

<i>Salix alba</i>	Silberweide
-------------------	-------------

*Bäume II. Wuchsklasse:*

<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Obstgehölze (widerstandsfähige Lokalsorten, Wild- und Mostgehölze)</i>	

*Bachbegleitende Baumpflanzungen:*

<i>Alnus incana</i>	<i>Grauerle</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Polulus tremula</i>	<i>Zitterpappel</i>

*Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch 3 x v. StU 16-18*

*(4) Strauchpflanzungen*

*Die Sträucher sind so zu pflanzen, dass sich mit den Bäumen zusammen räumlich wirksame, landschaftsgerechte Pflanzungen ergeben.*

*Sie sind mindestens 2-reihig mit einem Abstand von 1 m zu setzen und zwar in Gruppen von 5 bis 7 Stück pro Art. Sie sind so zu unterhalten, dass ihr natürlicher Wuchs auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt.*

*Arten:*

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Lonicera xylostea</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canin</i>	<i>Heckenrose</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

*Bachbegleitende Strauchpflanzungen:*

<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Salix spec.</i>	<i>Weiden in Arten</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Wasserschneeball</i>

*Mindestpflanzgröße: Str. 2 x v. 60 - 100*

*(5) Mischwaldaufforstung*

*Es ist ein standortgerechter, naturnah zu bewirtschaftender, langfristiger stabiler Mischwald zu pflanzen, Arten siehe unter (3).*

*(6) Waldrand*

*Es ist ein stufig aufgebauter Waldrand mit 5 - 15 m Breite zu schaffen, wobei eine abgestufte Pflanzung von Bäumen I. und II. Wuchsklasse und von Sträuchern erfolgt. Ein Streifen von 2 bis 4 m verbleibt als Krautsaum (Mahd alle 2 Jahre), Arten siehe unter (3) und (4).*

*(7) Modellierung der Böschungsoberkante*

*Die Böschungsoberkante entlang der Bundesstraße ist zur Einbindung der Baukörper und als Sichtschutz so zu modellieren, dass landschaftsgerechte, weiche Formen entstehen.*

*8) Modellierung der Regenrückhaltebecken*

*Die Regenrückhaltebecken sind in Verbindung mit der oben genannten Böschungsoberkante als offene Gewässer mit geschwungenen Uferändern und wechselnden Uferneigungen in das Gelände einzufügen.*

*(9) Sicherstellung des Pflanzenraumes*

*Oberbodenbedarf (mit Ausnahme der Aufforstungsflächen) für Bäume I. Wuchsklasse: Baumgruben 2,00 m x 2,00 m, 80 cm tief, Bäume II. Wuchsklasse: Baumgruben 1,50 m x 1,50 m, 60 cm tief  
Pflanzflächen: Auftrag 40 cm*

*(10) Gebäudeeinschnitte und Böschungen sind standortgerecht zu bepflanzen.*

**2.9    *Abstandsflächen***  
*(§ 4 der 1. Änderung)*

*Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).*

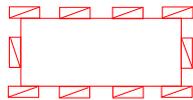
## 2.10 Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.11



### Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Boschensäge II" (Fassung vom 18.06.1996, rechtsverbindlich seit 17.05.1997, geändert durch 1. Änderung in der Fassung vom 21.11.2007) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

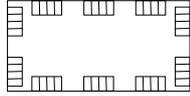
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

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

---

#### 3.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop "Hecken entlang der aufgelassenen Bahnlinie Kempten – Isny nördlich von Seltmans" (Nr. 8326-0153-004) im Sinne des § 30 BNatSchG, teilweise außerhalb und teilweise innerhalb des Geltungsbereiches;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**4.1 *Hinweise***

*Unbelastetes Oberflächenwasser (Dachabwasser und Niederschlagswasser von unverschmutzten Flächen) muss, wenn dies möglich ist, am Anfallort versickert werden. Zur Wasserrückhaltung sind zwei Rückhaltebecken mit naturnaher Gestaltung zu errichten. Auch für Toilettenspülungen, Heizkreisläufe und Grundstücksbewässerung kann dieses Wasser verwendet werden. Es ist allerdings durch ein eigenes Leitungsnetz sicherzustellen, dass keine Verbindung mit der gemeindlichen Versorgung besteht.*

*Im Bebauungsgebiet kann es gelegentlich zu Geruchsentwicklungen durch das Ausbringen von festem oder flüssigem organischen Dünger kommen.*

*Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe entstehen dorftypische Geräusche durch Maschinen und Viehhaltung*

*Für die Beheizung der Gebäude und die Warmwasserversorgung sind Möglichkeiten alternativer Energie zu suchen. Insbesondere in Frage kommt hierfür die Verwendung von Sonnenenergie im Rahmen einer Energiezentrale, aber auch für die Verwendung von Holz als regenerativer Energie.*

*Für die fernmeldetechnische Versorgung durch die Telekom ist im Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr vorzusehen.*

**4.2 **Natur- und Artenschutz****

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

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

#### **4.3 Biotopschutz**

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### **4.4 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

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

#### **4.5 Bodenschutz**

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

§ 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

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 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

#### 4.6 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) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

#### 4.7 Ergänzende Hinweise

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), 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 23.12.2019 (GVBl. S. 737), 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 24.07.2019 (GVBl. S. 408), 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 Marktgemeinderat des Marktes Weitnau die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" in öffentlicher Sitzung am 25.02.2021 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 08.02.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 08.02.2021 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 18.06.1996, rechtsverbindlich seit 17.05.1997, geändert durch 1. Änderung in der Fassung vom 21.11.2007)). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" wird die Begründung vom 08.02.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

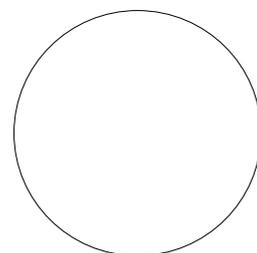
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

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

Weitnau, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im östlichen Bereich des gewerblich geprägten Ortsteils "Hofen" des Marktes Weitnau. Teilweise verläuft innerhalb des Änderungsbereiches die Bundesstraße B 12. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II".
- 6.1.1.2 Anlass für die 2. Änderung ist, dass der Markt beabsichtigt, Vergnügungsstätten in dem Bereich des Gewerbegebietes "Am Kapf" auszuschließen. Da im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt wurde, sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Um das bestehende Gewerbegebiet "Am Kapf" für das produzierende Gewerbe zu sichern, ist eine Überarbeitung des gesamten Festsetzungskonzeptes und insbesondere der Art der baulichen Nutzung erforderlich.
- 6.1.1.3 In der vorliegenden 2. Änderung wird das ursprüngliche Festsetzungskonzept nur in Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 6.1.1.4 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" 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).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der Änderungsbereich umfasst das Gewerbegebiet "Am Kapf" und befindet sich im Osten des Ortsteiles "Hofen" des Marktes Weitnau. Westlich verläuft die Bundesstraße B 12. Der Zufahrtsbereich mit Sichtflächen der Bundesstraße liegt innerhalb des Änderungsbereiches. Innerhalb des Bereiches sind derzeit acht Gebäude vorhanden.

- 6.1.2.2 Östlich und nördlich des Änderungsbereiches sind die Flächen größtenteils unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Südlich steigt das Gelände stark an, hier befindet sich Wald. Westlich, jenseits der Bundesstraße B 12, schließt Gewerbe an.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1014/3, 1014/5, 1014/6, 1014/7, 1014/8, 1014/9, 1014/11, 1014/12, 1014/13, 1014/14, 1014/15, 1014/16, 1014/18, 1014/19, 1014/20, 1018, 1020, 1021 (Teilfläche), 1043 (Teilfläche), 1043/2 (Teilfläche), 1042/2 und 1059/2 (Teilfläche), Gemarkung Wengen.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit sieben Gebäude, mehrere Nebengebäude sowie eine Kieslagerfläche. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind folgende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet vorhanden:
- Stahlbearbeitung: Zuschneiden von Stahlblechen, Herstellen von Schneeräumgeräten;
  - Landwirtschaftliche Dienstleistungen, Einzel- und Großhandel mit Autoteilen und KFZ-Zubehör, Büroservice, Winterdienst, Einzel- und Großhandel mit landw. Maschinen und Ersatzteilen;
  - Hallen mit Lagernutzungen.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Norden hin fallend. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 750 m ü NN.

## **6.3 Erfordernis der Planung**

### **6.3.1 Anlass und allgemeine Zielsetzung**

- 6.3.1.1 Konkreter Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" ist das Ziel, das bestehende Gewerbegebiet "Am Kapf" für das produzierende Gewerbe zu sichern und damit die ortsansässigen Handwerker zu stärken. Der Markt hat, auf Grund einer Anfrage zur Errichtung einer Spielothek in dem Bereich des Gewerbegebietes "Am Kapf", den rechtsverbindlichen Bebauungsplan insgesamt einer Prüfung unterzogen. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass das betroffene Gewerbegebiet ("Am Kapf") sich auf Grund seiner Lage und dem bereits vorhandenen Bestand auszeichnet und durch die Errichtung einer Spielothek ein sog. "trading-down-Effekt" zu erwarten sei. Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich namentlich Spielhallen, negativ auf die Umgebung auswirken können. Der Markt möchte das ortsansässige produzierende Gewerbe schützen und entsprechende Entwicklungspotentiale fördern. Dem Markt

fehlt es jedoch an geeigneten Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe. Gerade bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen müssen viele verschiedene Aspekte beachtet werden. So spielen beispielsweise die Erreichbarkeit und verkehrliche Erschließung wie auch mögliche Nutzungskonflikte eine besondere Rolle bei der Bewertung der Flächen. Hinzu kommt, dass gerade im Allgäu, bereits aufgrund der Topografie viele Flächen nicht gewerblich nutzbar sind und die Ausweisung von neuen Flächen am Rande aus ökologischen und landwirtschaftlichen Gründen möglichst vermieden werden soll. Das betroffene Gewerbegebiet ist aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße B 12 mit hervorragender Anbindung nach Isny oder Kempten und der großzügig dimensionierten Erschließungsstraße des Gebietes sehr gut für produzierendes Gewerbe geeignet.

- 6.3.1.2 Aus diesem Grund sieht der Markt Weitnau das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich durch Anpassung des "Gewerbegebietes" mit Hilfe der Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO zu steuern. Darüber hinaus soll durch die Prüfung und Überarbeitung des gesamten Festsetzungskonzeptes die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessert und somit sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahmen geschaffen werden. So soll ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) geleistet werden.

## **6.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz des Gewerbegebietes**

### **6.4.1 Zum städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätte**

- 6.4.1.1 Der Begriff der Vergnügungsstätte im städtebaulichen Sinne ist losgelöst von den gleich lautenden Begrifflichkeiten des Gewerberechts bzw. des Steuerrechts zu betrachten. Der Begriff der Vergnügungsstätte ist mit der Änderungsverordnung zur BauNVO (ÄndVO 1990) als selbständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff geregelt worden. Eine Vergnügungsstätte im städtebaulichen Sinn ist ein auf kommerzielle Unterhaltung ausgerichteter besonderer Gewerbebetrieb, der in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder Sexualtriebes einer bestimmten auf Gewinnerzielung gerichteten Freizeitunterhaltung, gewidmet ist (OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 9. März 2007 – 8 A 10066/07.OVG – ESO-VGRP). Vergnügungsbetriebe unterscheiden sich von Gaststätten, in denen Getränke aller Art allein oder zusammen mit Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle an die Gäste verabreicht werden. Werden in einem Gewerbebetrieb sowohl kommerzielle Unterhaltung als auch die vorgenannten gaststättentypischen Leistungen angeboten, so richtet sich die planungsrechtliche Qualifizierung danach, welches Leistungsangebot letztlich den Schwerpunkt des Betriebes ausmacht, mithin welche Leistungen für das gewerbliche Angebot des Betriebes prägend sind (vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 30. November 2006, AZ 4 K 1100/06.NW).

### **6.4.2 Erscheinungsformen von Vergnügungsstätten**

- 6.4.2.1 Trotz unterschiedlichster Erscheinungsformen von Vergnügungsstätten lassen sich zur Kategorisierung folgende Hauptgruppen bilden, bei denen es sich in Rechtsprechung und Literatur unstrittig um Vergnügungsstätten handelt:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen und Pornokinos,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken,
- Wettbüros,
- Swingerclubs

Unstreitig nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen Einrichtungen für kulturelle Zwecke.

- Theater jeglicher Art (z.B. Schauspielhäuser, Opern)
- Kleinkunsth Bühnen
- Konzertsäle und Konzerthäuser
- Lichtspieltheater (unabhängig von ihrer Größe, sofern das Programm nicht die regelmäßige Wiedergabe von pornographischen Inhalten zum Gegenstand hat).

Des Weiteren fallen Bordelle und bordellähnliche Betriebe (bordellartige Betriebe, Massageclubs- oder –salons mit sexuellen Dienstleistungen, "Terminwohnungen") nicht unter den städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätte, da diese in Rechtsprechung und Literatur überwiegend als Gewerbe klassifiziert werden (VGH München, Beschluss vom 10.06.2010, 1 ZB 09.1971 Rn. 16 (zitiert nach Juris)).

### **6.4.3 Zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet vor Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II"**

6.4.3.1 Im Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, dass gemäß der BauNVO in der Fassung 1990 zu beurteilen ist. Von den Feinsteuermöglichkeiten der BauNVO wurde kein Gebrauch gemacht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich vollständig nach § 30 Abs. 1 BauGB. Vorhaben müssen demnach den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

### **6.4.4 Erfordernis der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II"**

6.4.4.1 Auf Grund der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und der damit verbunden notwendigen Einzelfallprüfung ist es erforderlich, für diese Art der Nutzung zum Schutz der städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebietes "Am Kapf" eine klare und einheitliche Rechtslage zu schaffen. Hierdurch wird der Verwaltung die Prüfung eingehender Bauanträge erleichtert und Bauwerber können die Erfolgsaussichten ihrer Vorhaben besser abschätzen.

## 6.4.5 Städtebauliche Risiken von Vergnügungsstätten

6.4.5.1 Das Erfordernis des beabsichtigten Ausschlusses von Vergnügungsstätten ergibt sich aus der Eigenart des Gewerbegebietes und der dort bereits vorhandenen Nutzungen. Die auch in anderen Städten/Gemeinden zu beobachtende Entwicklung auf gewerblichen Flächen Vergnügungsstätten zu errichten, lässt auch in Weitnau eine steigende Nachfrage befürchten, was durch das eingegangene Baugesuch bestätigt wird. Da Vergnügungsstätten regelmäßig nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und regelmäßig auch über einen überregionalen Einzugsbereich verfügen, ist im Änderungsbereich mit Nutzungskonflikten in Bezug auf die vorhandenen Gewerbebetriebe zu rechnen. Derzeit sind im Gewerbegebiet "Am Kapf" Gewerbearten vorhanden, die dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind.

Durch die Häufung aber auch durch die Erstansiedlung von Vergnügungsstätten können negative Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur auftreten. Diese sind insbesondere:

- Durch die Häufung von Vergnügungsstätten in einem räumlichen Zusammenhang besteht die Gefahr einer einschlägigen Prägung eines Gebietes hin zu einem "Vergnügungsviertel". Dies steht im engen Zusammenhang mit dem oftmals auffälligen optischen Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen/Spielotheken.
- Auf Grund einer solchen Prägung werden Geschäfte abgeschreckt, die von ihrem Selbstverständnis her nicht in Verbindung mit Vergnügungsstätten gebracht werden wollen. Es drohen Abwanderungen bzw. Leerstände bei Geschäftsaufgaben.
- Hierdurch werden Gefahren für entwickelte und funktionierende städtebauliche Strukturen herbeigeführt.
- Oben genannte Punkte fördern die Voraussetzungen einer Herabsetzung der wirtschaftlichen Attraktivität eines Gebietes (so genannter "Trading-Down-Effekt").
- Mit oben genannten Punkten einhergehende negative Mietpreisentwicklung/Veränderung der Grundstückspreise.

Tendenzen einer solchen negativen Gesamtentwicklung für den Fall der Zulassung von Vergnügungsstätten lässt den Markt Weitnau befürchten, dass ein Attraktivitätsverlust des Gewerbegebietes "Am Kapf" erfolgt. Wie bereits ausgeführt, zeichnet sich das Gewerbegebiet "Am Kapf" durch seine besondere Lage an der Bundesstraße B 12 mit hervorragender Anbindung nach Isny und Kempten und der großzügig dimensionierten Erschließungsstraße des Gebietes für produzierendes Gewerbe aus. Für Büronutzungen wäre darüber hinaus die attraktive landschaftliche Lage mit Sichtbeziehung hin nach Kleinweiler und weiter ins Wengener Tal hervorzuheben. Eine gute Erschließung ist gerade für das produzierende Gewerbe von besonderer Bedeutung, da auch der An- und Abfahrtsverkehr durch große Fahrzeuge wie zum Beispiel Lkws sichergestellt werden muss. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Betriebe in Bezug auf ihren eigenen Kundenkreis auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten äußerst sensibel reagieren können. Ein seriöses Umfeld ist für ein attraktives Gewerbegebiet maßgeblich. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten

stünde jedoch in einem krassen Widerspruch zu den Zielen des Marktes Weitnau, die städtebauliche Attraktivität seines Gewerbestandortes zu stärken.

- 6.4.5.2 Der Markt Weitnau hat für den Ausschluss von Vergnügungsstätten kein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes ist allerdings auch nicht erforderlich (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 9 BauGB Rn. 242 d). Dies ist auch dem Wortlaut des Gesetzes zu entnehmen, wonach vorhandene Konzepte zu berücksichtigen aber keine Zulässigkeitsvoraussetzung sind. Dennoch hat der Markt weitere mögliche Standorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geprüft und auf ihre Geeignetheit hin untersucht.

#### **6.4.6 Ergebnis**

- 6.4.6.1 Auf Grund der zuvor dargestellten zu erwartenden Ausführungen ist festzustellen, dass Vergnügungsstätten nach der derzeitigen Rechtslage ausnahmsweise zulässig wären. Eine Zulassung von Vergnügungsstätten würde zu zahlreichen gravierenden städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, die sowohl in ihrer einzelnen Betrachtung als auch in der Gesamtheit ihrer Wirkungen nicht vertretbar sind. Der Eintritt eines "Trading-Down-Effektes" für das Gewerbegebiet "Am Kapf" ist nicht auszuschließen und in jedem Fall zu vermeiden, da sich hieraus für den Markt als gesamtes erhebliche Schwierigkeiten für die zukünftige städtebauliche Entwicklung ergeben könnten. Aus diesem Grund bestehen an der Notwendigkeit des Ausschlusses von Vergnügungsstätten keine Zweifel. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" ist erforderlich, um die städtebauliche Attraktivität des Gewerbegebietes zu erhalten und gleichzeitig eine Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Weitnau zu ermöglichen.

#### **6.4.7 Zu erwartenden Auswirkungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im restlichen Gemeindegebiet**

- 6.4.7.1 Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" werden Vergnügungsstätten aber nicht im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Weitnau ausgeschlossen. Es bestehen an anderen, weniger sensiblen Standorten ausreichend Möglichkeiten, um dort Vergnügungsstätten anzusiedeln. Der Marktgemeinderat hat am 13.02.2020 verschiedene Standorte besichtigt und auf ihre städtebauliche Vertretbarkeit und Geeignetheit zur Niederlassung von Vergnügungsstätten geprüft. Dabei haben sich insbesondere zwei Flächen als vorzugswürdig herausgestellt. Unter anderem erscheint das Gebiet "Boschensäge" im Bereich "Zur Eisenschmiede", "Am Holzplatz" und "Am Werkhaus" vorzugswürdig. Insgesamt hat der Marktgemeinderat 20 Standorte analysiert. Bei einigen dieser Standorte sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.

### **6.5 Übergeordnete Planungen; Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

## 6.5.1 Übergeordnete Planungen

6.5.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
  
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Weitnau als allgemeiner ländlicher Raum.
  
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

6.5.1.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 3 Bestimmung des Marktes Weitnau als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
  
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

6.5.1.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.5.1.4 Der Markt Weitnau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbliche Bauflächen", als "Ortsrandeingrünung" sowie als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

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

## **6.5.2 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

6.5.2.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist, den Gewerbestandort zu stärken und Nachverdichtungspotentiale zu schaffen.

6.5.2.2 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

6.5.2.3 Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

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

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

6.5.2.4 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, werden in diesem Dokument alle weiterhin verbindlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Boschensäge II" in der Fassung vom 18.06.1996 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" in der Fassung vom 21.11.2007 dargestellt. Das ursprüngliche Festsetzungskonzept wird in Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## **6.6 Planungsrechtliche Vorschriften**

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

6.6.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" (Fassung vom 21.11.2007, ausgefertigt am 22.02.2008) ist ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt, daher sind derzeit Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Zudem sind derzeit Lagerplätze als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung zulässig.

Für jedes Grundstück sind einzelne Baufenster festgesetzt. Eine maximal zulässige Firsthöhe ist nicht festgesetzt.

## 6.6.2 Stand nach der 2. Änderung

6.6.2.1 Für den Bereich der 2. Änderung wird ein Gewerbegebiet (GE) auf Grundlage der BauNVO 2017 festgesetzt, um das produzierende Gewerbe zu stärken.

6.6.2.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Der Ausschluss von bordellartigen Betrieben und Bordellen soll Fehlentwicklungen vermeiden. Dies ist erforderlich, da Bordelle und bordellähnliche Betriebe (z.B. Massageclubs- oder –salons mit sexuellen Dienstleistungen, "Terminwohnungen") nicht unter den städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätten fallen. Dennoch gehen von derartigen Betrieben ähnliche Wirkungen wie von Vergnügungsstätten aus. Um das Planungsziel zu erreichen und das Gebiet für das produzierende Gewerbe zu sichern werden diese Nutzungen daher ausgeschlossen.
- Der Ausschluss von Lagerplätzen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist erforderlich, um die vorhandene Fläche möglichst effektiv zu nutzen. Der Standort des Gewerbegebietes "Am Kapf" ist besonders wertvoll und sollte entsprechend sinnvoll genutzt werden. Das Gewerbegebiet dient in erster Linie der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung verbrauchen jedoch viel Platz

und begründen keine Arbeitsplätze vor Ort. Dies widerspricht dem Ziel der Stärkung des produzierenden Gewerbes.

- Weiterhin erfahren öffentliche Tankstellen, mit Ausnahme von Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen, einen generellen Ausschluss. Auf Grund der erhöhten Lage und dem damit verbundenen optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus gibt es bereits westlich der B 12 eine Tankstelle.
- Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke ist erforderlich, um die vorhandene Fläche möglichst effektiv für das produzierende Gewerbe zu nutzen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für diese Anlagen muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf die Ortskerne der Marktgemeinde Weitnau zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen.
- Im gesamten Gewerbegebiet soll der Ausschluss von Vergnügungsstätten Fehlentwicklungen vermeiden. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soll ein zu erwartender "Trading-Down-Effekt" für den Änderungsbereich vermieden werden. (siehe zur ausführlichen Begründung den Punkt "Erfordernis der Planung" und "Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz des Gewerbegebietes")

6.6.2.3 Bei den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich zur maximal zulässigen Traufhöhe eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m. Hierfür sprechen Gründe des Landschaftsbildes. Durch die festgesetzten großen Baugrenzen innerhalb des Gewerbegebietes besteht die Möglichkeit, dass bei entsprechend steiler Dachneigung Gebäude in unangemessener Höhe entstehen könnten. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe wird vermieden, dass es durch zu hohe Gebäude zu Fehlentwicklungen in dem Plangebiet kommt. Gleichzeitig bleibt den Bauherren genügend Flexibilität bei der Umsetzung von Vorhaben.

6.6.2.4 Die Baugrenzen werden an bestimmten Stellen aufgeweitet, um an den tatsächlichen Bestand angepasst zu werden und um grundstücksübergreifende Gebäude zu ermöglichen.

## **6.7 Fachliche Belange**

### **6.7.1 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.7.1.1 Das Gewerbegebiet ist über die Gemeindestraße "Am Kapf" an das Verkehrsnetz angebunden.

6.7.1.2 Im Einmündungsbereich in die Bundesstraße B 12 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Sichtflächen, gewährleistet.

## **6.7.2 Immissions-Schutz**

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

## **6.7.3 Wasserwirtschaft**

6.7.3.1 Der Markt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.7.3.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbands Untere Argen (WAV) zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.7.3.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird das vorhandene Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer zugeleitet. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt.

6.7.3.4 Das Gewerbegebiet ist an die Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

## **6.7.4 Geologie**

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

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

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

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" 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.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Der Geltungsbereich umfasst das Gewerbegebiet "Am Kapf" und befindet sich im Osten des Ortsteiles "Hofen" des Marktes Weitnau. Westlich verläuft die Bundesstraße B 12. Der Zufahrtsbereich mit Sichtflächen der Bundesstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Bereiches sind derzeit acht Gebäude vorhanden. Östlich und nördlich des Geltungsbereiches sind die Flächen größtenteils unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Südlich steigt das Gelände stark an, hier befindet sich Wald. Westlich, jenseits der Bundesstraße B 12, schließt Gewerbe an.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird teilweise bestehende Bebauung überplant. Dies bedeutet, dass für das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung besteht. Im Bereich der bestehenden Gebäude können mehrere anthropogen geprägte Grünflächen vorgefunden werden (Gärten), welche häufig von mehreren Baum- und Heckenstrukturen geprägt sind. Neben den Grünflächen können jedoch auch natürliche Strukturen in Form von z.B. Feldhecken (südwestliches Biotop) vorgefunden werden. Diese stellen einen potentiellen Lebensraum für schützenswerte Tierarten dar (z.B. Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer). Im Plangebiet kann durch die versiegelten bzw. teilversiegelten sowie Grünflächen mit einzelnen

Pflanzungen eine entsprechende Strukturvielfalt vorgefunden werden. An Tierarten können überwiegend Ubiquisten und Kulturfolger sowie siedlungstypische Vogelarten erwartet werden.

Der südliche und östliche Teilbereich ist im rechtverbindlichen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche ausgewiesen und stellt für diesen Bereich eine Aufforstung eines Mischwaldes dar. Zudem sind in diesem Bereich weitere Pflanzungen entlang des Bachlaufes bzw. des Ortsrandes bereits festgesetzt.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Südwestlich befindet sich das kartierte Biotop "Hecken entlang der aufgelassenen Bahnlinie Kempten – Isny nördlich von Seltmans" (Nr. 8326-0153-004) gem. § 30 BNatSchG teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. Weitere Biotop befinden sich im Umfeld. Westlich in einer Entfernung von ca. 140 m befindet sich das FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Wirkraum der Planung.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Geologisch betrachtet befindet sich das Plangebiet in Ablagerungen im Auenbereich aus meist jungholozän und polygenetischen Talfüllungen (z.T. würmzeitlich). Aus den Ablagerungen haben sich nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) vorherrschend Braunerden ausgebildet. In geringem Maße kommen auch Pseudogley-Braunerden aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment) vor. Da Teile des Plangebietes bereits bebaut sind bzw. als gebäudenaher Freiflächen genutzt werden, treten die Böden hier nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung. Auch außerhalb der versiegelten Bereiche ist mit einer deutlichen anthropogenen Überprägung zu rechnen (z.B. Bodenverdichtungen durch vorhergehende Baumaßnahmen; Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung usw.). Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Fußwege und Straßen sowie der vorhandenen Gebäude sind die Böden bereits versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden, insbesondere im Bereich der südlichen und östlichen Ausgleichsflächen, vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Unter Berücksichtigung der o.g. Vorbelastungen können sie im Bereich der Grün- bzw. Gartenflächen sowie Ausgleichsflächen ihre Funktion als Standort für die natürliche Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bachlauf, welcher von Südosten nach Nordwesten durch den Geltungsbereich verläuft. Auf Grund des Gefälles nach Nordwesten könnte es zu Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser im Plangebiet kommen. Abwässer fallen derzeit im nördlichen und westlichen Plangebiet bereits an. Das Niederschlagswasser versickert auf den Grünflächen zwischen der bestehenden Bebauung und den Ausgleichsflächen im Süden und Osten breitflächig über die belebte Bodenzone. Das Niederschlagswasser, welches über die Dach- und Hofflächen der Bestandsbebauung anfällt, wird über ein bereits bestehendes Retentionsbecken abgeleitet. Über den genauen Grund-

wasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahen gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund der bestehenden Straßen und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches kommt es bereits zu Einbußen in der Kaltluftproduktion und zur Begünstigung von Wärmeabstrahlungen. Die vorhandenen und geplanten Grünflächen tragen zum einen zur Kaltluftbildung bei sind aber auf Grund der Gehölze auch ein Entstehungsort für Frischluft. Dies gilt insbesondere für den auf der Ausgleichsfläche geplanten Mischwald. Die bereits vorhandenen Bäume besitzen eine temperatur-regulierende und luftfilternde Wirkung.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Bebauung in gewissem Maße beeinträchtigt. Auf Grund der angrenzenden Bebauung im Westen und Norden sowie der Wälder (bestehend und auf der Ausgleichsfläche geplant) im Süden und Osten des Geltungsbereiches, ist die Planfläche effektiv nur aus Nordosten einsehbar.
- 7.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Auf Grund der bestehenden gewerblichen Unternehmen innerhalb des Geltungsbereiches konnten in der Vergangenheit in diesem Bereich neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Hierdurch ist jedoch keine nennenswerte Nutzung zur Naherholung innerhalb der bebauten Bereiche möglich. Durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche im südlichen und östlichen Bereich, kommt es jedoch für die Naherholung und für das Schutzgut durch eine ökologische Aufwertung einer landwirtschaftlichen Fläche hin zu einem Mischwald zu einer Verbesserung.

## **7.2.2 Auswirkungen der Planung**

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es nur zu geringfügigen Anpassungen, sodass für das Schutzgut keine nennenswerten Veränderungen entstehen. Durch die Anpassungen der Baugrenzen sind in manchen Bereichen kleinere Erweiterungen möglichen. Hier kann es zu weiterem Verlust von Lebensräumen kommen (Versiegelung kleinerer Freiflächen; Verlust einzelner Gehölze). Dies ist jedoch auf Grund der geringen Flächengröße und der starken Vorpprägung zu vernachlässigen. Insgesamt kommt es zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der bestehenden Vorpprägung ist mit keiner Beeinträchtigung für das o.g. Biotop und das FFH-Gebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes zu rechnen. Auch für die weiteren Biotope im Umfeld sind keine Auswirkungen zu erwarten.

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte geringfügigen Nachverdichtung 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. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Anpassungen der Baugrenzen, werden kleinere Erweiterungen der bestehenden Bebauung möglich. Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter 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. Das vorhandene Entwässerungskonzept des Gebietes bleibt weiterhin so bestehen.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Ermöglichung kleinerer Erweiterungen kann es unter Umständen zu Rodungen einzelner bestehender Gehölze kommen, sodass die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume teilweise entfällt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zusätzlichen zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der bestehenden Bebauung, kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung für das Schutzgut. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe können nun Gebäude wird nun sichergestellt, dass Gebäude eine nicht vertretbare Höhe erreichen.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung behält die bestehenden Festsetzungen weitgehend bei und berücksichtigt die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im südlichen und östlichen Plangebiet ist weiterhin eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung und als Ausgleichsfläche dient und einen Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung und der freien Landschaft schafft.
- 7.2.3.3 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist weiterhin 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. Lediglich einzelne Baumstandorte werden in der Planzeichnung angepasst.

- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung der Pflanzliste im rechtskräftigen Bebauungsplan wird bereits die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Aus der Pflanzliste wird lediglich die Esche (*Fraxinus excelsior*) herausgenommen, um auf das Eschentriebsterben zu reagieren. Die Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb weiterhin gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches werden einzelne Bäume weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand.
- 7.2.3.6 Damit die privaten Gewerbegrundstücke möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen bleiben auch zukünftig Hecken aus Nadelgehölzen sowie Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs, z.B. Säulen- und Hängeformen sowie buntlaubige oder gelbnadelige Gehölze, ausgeschlossen.
- 7.2.3.7 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird nun 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 8,00 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.8 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind zukünftig 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.
- 7.2.3.9 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.3.10 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.
- 7.2.3.11 Das kartierte Biotop (§ 30 BNatSchG), "Hecken entlang der aufgelassenen Bahnlinie Kempfen – Isny nördlich von Seltmans" (Nr. 8326-0153-004) ist nun nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

**8.1 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften****8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

8.1.1.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

**9.1 Umsetzung der Planung****9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

**9.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

9.1.2.2 Der Marktgemeinde ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Ausschluss einzelner Nutzungen möglich. In Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind (u.a. Gewerbegebiete), können bauleitplanerische Regelungen erlassen werden, ohne entschädigungspflichtig zu werden. Zudem ist der rechtskräftige Bebauungsplan bereits deutlich länger als 7 Jahr in Kraft (Bebauungsplan "Boschensäge" rechtsverbindlich seit 17.05.1997, 1. Änderung ausgefertigt am 22.02.2008), weshalb § 42 Abs. 2 BauGB hier nicht anzuwenden ist.

**9.2 Erschließungsrelevante Daten****9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 6,77 ha

**9.2.2 Erschließung**

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverband Untere Argen (WAV)

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung des Wasser- und Abwasserverband Untere Argen (WAV)

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäu Netz, Kempten

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten

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

### **9.3 Zusätzliche Informationen**

#### **9.3.1 Planänderungen**

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 14.10.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 22.10.2020 wie folgt Berücksichtigung:

Für die in der Sitzung des Gemeinderates des Marktes Weitnau beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.10.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.10.2020 enthalten):

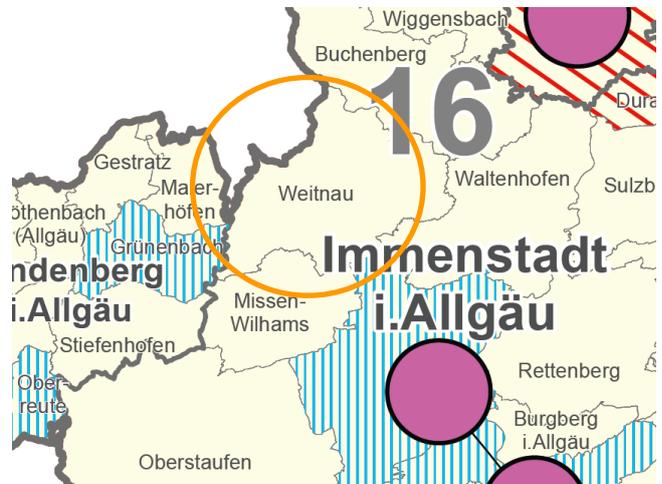
- Ausschluss von "Bordellen" unter Ziffer 2.1 (Art der baulichen Nutzung)
- Redaktionelle Änderungen der Planzeichnung (Nutzungskordel, Verbesserung der Lesbarkeit)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- 9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 08.02.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 25.02.2021 wie folgt Berücksichtigung:

Für die in der Sitzung des Gemeinderates des Marktes Weitnau beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.02.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.02.2021 enthalten):

- Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als "Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum" in "ländlichem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung teilweise als "Gewerbliche Bauflächen" und teilweise als "Ortsrandeingrünung" und "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"



Blick vom Norden des Plangebietes nach Süden auf die Straße "Am Kapf"



Blick von Süden nach Norden; am rechten Bildrand verläuft die Straße "Am Kapf"



Blick auf den südlichen Änderungsbereich



**12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 11.04.2019. Der Beschluss wurde am 12.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 25.10.2019 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 12.10.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 (Billigungsbeschluss vom 23.04.2020; Entwurfsfassung vom 20.02.2020; Bekanntmachung am 16.05.2020) sowie in der Zeit vom 07.12.2020 bis 23.12.2020 (Billigungsbeschluss vom 20.10.2020; Entwurfsfassung vom 14.10.2020; Bekanntmachung am 28.11.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.05.2020 (Entwurfsfassung vom 20.02.2020; Billigungsbeschluss vom 23.04.2020) sowie mit Schreiben vom 23.11.2020 (Entwurfsfassung vom 14.10.2020; Billigungsbeschluss vom 20.10.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 25.02.2021 über die Entwurfsfassung vom 08.02.2021.

Weitnau, den .....

.....  
(erster Bürgermeister Schmid)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boschensäge II" in der Fassung vom 08.02.2021 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 25.02.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau, den .....

.....  
(erster Bürgermeister Schmid)

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

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

Weitnau, den .....

.....  
(erster Bürgermeister Schmid)

Plan aufgestellt am: 20.02.2020  
Plan geändert am: 14.10.2020  
Plan geändert am: 08.02.2021

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	Andreas Brockof
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Projektleitung	Sarah Santoni

Verfasser:

.....  
(i.A. Santoni)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

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