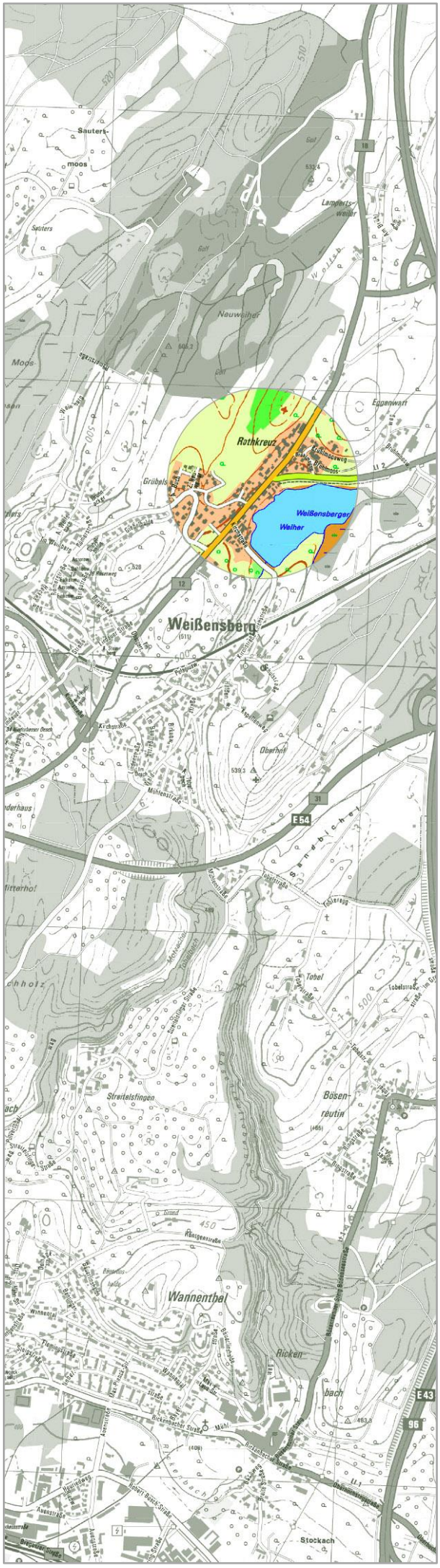


Fassung 05.02.2021

Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Gemeinde Weißensberg

Bebauungsplan "Rothkreuz-Mitte"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	6
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	8
5	Hinweise und Zeichenerklärung	9
6	Satzung	14
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	16
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	25
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	27
10	Begründung – Sonstiges	28
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	30
12	Begründung – Bilddokumentation	31
13	Verfahrensvermerke	34

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
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 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
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 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

MI

Mischgebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

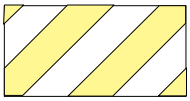
Hinweis: Die Nutzungs-Mischung wird über alle Teilflächen ermittelt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

Verkehrsflächen

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

2.3 

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Fuß- und Radweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.5

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Rothkreuz-Mitte" der Gemeinde Weißensberg

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

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

3.1 SD

Dachform für Hauptgebäude; es sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig: zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), so genannte Krüppelwalme sind zulässig.

Zur Einhaltung der Dachform müssen mind. 80 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachaussparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Ausnahmsweise sind bei Änderung, Erweiterung oder Umbau von Bestandsgebäuden auch andere Dachformen zulässig, sofern sie im Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhanden sind.

Die o.g. Vorschriften zur Dachform gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

3.2 Dachneigung für Hauptgebäude

Die vorgeschriebene Dachform ist mit einer Dachneigung von 15-45° auszuführen. Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

Ausnahmsweise sind bei Änderung, Erweiterung oder Umbau von Bestandsgebäuden auch andere Dachneigungen zulässig, sofern sie im Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhanden sind.

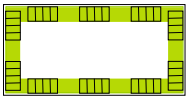
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.3 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 4 m^2 Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 10 m^2 (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

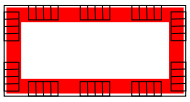
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

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

4.1 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG "Weißensberger Weiher mit vorgelagerten Niedermoorresten und Fischzuchtanlage", innerhalb des Geltungsbereichs;

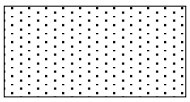
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

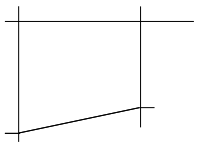
4.2 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Weißensberger Weiher" (LSG-00450.01), innerhalb des Geltungsbereichs;

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

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 136 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4 **Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

5.5 **Insektenvielfalt**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden.

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

5.6 **Artenschutz**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/ Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese

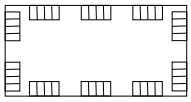
von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abgestimmt werden.

5.7 Lärmschutz

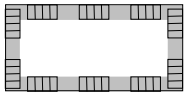
Die Verkehrslärmimmissionen der durch das Plangebiet verlaufenden Bundesstraße B 12 wirken auf die bestehenden und planungsrechtlich zulässigen schützenswerten Nutzungen ein.

Bei einem Neubau, Umbau oder einer Erweiterung sind die Maßgaben der DIN 18005-1 zu beachten. Für ein Mischgebiet gibt die DIN 18005-1 Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts an. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden umzusetzen.

Durch die Nähe zur Bundesstraße sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu rechnen. Daher wird empfohlen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels einer schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Orientierung der schützenswerten Räume, Schalldämmmaß der Außenbaiteile, Lüftungsanlagen, etc.) zu ermitteln. Die ermittelten Lärmschutzmaßnahmen sind beim jeweiligen Bauvorhaben umzusetzen.

5.8 

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

5.9 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings", Teilflächen, Nr. 8424-0174; "Weißensberger Weiher mit vorgelagerten Niedermoorresten und Fischzuchtanlage", Nr. 8424-0051-001; "Restfeuchtflächen und Feuchtsäume bei Weißensberg und Rehlings", Nr. 8424-0173-003; "Bachbegleitende Gehölzsäume und Hecke bei und nordöstlich Weißensberg", Nr. 8424-0052-001), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

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

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

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

5.11 Brandschutz

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

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

5.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollten nicht in Signalfarben (grellen Farben) ausgeführt werden. Farbe und Gestaltung sollten zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Der Einbau von Unterbrechern ist nicht zulässig.

5.13 Ergänzende Hinweise

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

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-, Lärm-, Staub- und Erschütterungs-Immissionen zu rechnen. Da die landwirtschaftlichen Arbeiten stark Witterungs- und Jahreszeitabhängig sind, können die verantwortlichen Emissionen auch an Wochenend- und Feiertagen, sowie den Abend- und Nachtstunden auftreten.

5.14 Plangenauigkeit

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

6 Satzung

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 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728), 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 24.07.2020 (GVBl. S. 350) 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 (GVBI. 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 Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg den Bebauungsplan "Rothkreuz-Mitte" in öffentlicher Sitzung am 25.03.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rothkreuz-Mitte" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 05.02.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem Bebauungsplan "Rothkreuz-Mitte" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Rothkreuz-Mitte" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.02.2021. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 05.02.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

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

Weißensberg, den .....

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Rothkreuz-Mitte" soll ein einfacher Bebauungsplan mit Ausweisung eines Mischgebietes (MI) aufgestellt werden. Dadurch sollen insbesondere die Art der baulichen Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften geregelt werden.

7.1.1.2 Das Plangebiet umfasst den Ortskern des Ortsteiles Rothkreuz der Gemeinde Weißensberg entlang der Bundesstraße B 12.

7.1.1.3 Der Ortsteil Rothkreuz weist eine gewachsene heterogene Nutzungsmischung mit Wohnen und Gewerbe auf. Diese soll auch in Zukunft erhalten und gesichert werden und potenzielle Nutzungskonflikte vermieden werden. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Weißensberg durch bauleitplanerische Steuerung sicherstellen, dass störende Nutzungen, insbesondere Vergnügungsstätten, auch zukünftig nicht in Rothkreuz entstehen können. Gleichzeitig sollen durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gestalterische ortsbildprägende Elemente bei der Errichtung zukünftiger Gebäude gesichert werden.

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

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich umfasst Teile des Ortskernes von Rothkreuz der Gemeinde Weißensberg. Konrekt beinhaltet der Geltungsbereich die Gebäudezeilen, die sich entlang der Bundesstraße B 12 befinden und damit die Gestalt des Ortsbildes besonders prägen. Der Ortskern von Rothkreuz wird geprägt durch eine gewachsene Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 74/9 (Teilfläche), 130 (Teilfläche), 133, 134, 135, 136, 136/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/8, 138, 138/2, 138/7, 152/4 (Teilfläche), 152/9 (Teilfläche), 197 (Teilfläche), 240, 240/1, 240/3 (Teilfläche), 240/4

(Teilfläche), 240/5, 240/7, 240/8 (Teilfläche), 240/9, 240/10, 241 (Teilfläche), 242/2, 242/3, 242/5, 244/2 (Teilfläche), 827, 827/2, 827/3, 827/13 (Teilfläche), 828, 828/2, 829 und 830.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

7.2.1.2 Das Gebiet ist mit Ausnahme weniger Baulücken bereits vollständig bebaut. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich überwiegend um zwei- bis dreigeschoßige Gebäude mit Dachgeschoß und Satteldach. Die Stellung der Gebäude verläuft überwiegend trauf- oder giebelständig zur Bundesstraße B 12 mit geringen Abweichungen.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist einen steilen Anstieg Richtung Nord-Osten entlang der Bundesstraße B 12 auf.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Der Ortsteil Rothkreuz der Gemeinde Weißensberg verfügt über einen lang-gestreckten Ortskern entlang der Bundesstraße B 12, die den Ortsteil durchläuft. Der Ortskern wird geprägt durch die gewachsene Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und einzelnen Gewerbeeinheiten, die hauptsächlich den Bereichen Ladenhandwerk und Verkauf zuzuordnen sind. Derzeit gibt es für den Bereich "Rothkreuz-Mitte" keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben und deren Nutzungen konkret steuert oder beschränkt. Stattdessen werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und damit ausschließlich nach den Kriterien Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche. Darüber hinaus kann, sofern die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, eine Beurteilung über die Zulässigkeit von Nutzungen über den entsprechenden Nutzungskatalog der Bauordnung erfolgen. Die Zuordnung des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches entspricht der Eigenart eines Mischgebietes. Damit die Beurteilung der zulässigkeit von Vorhaben nicht gem. BauNVO erfolgt, soll eine Feinsteuerung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Mischgebietes erfolgen. Die Gemeinde Weißensberg möchte jedoch sicherstellen, dass die städtebauliche Ordnung im Bereich "Rothkreuz-Mitte" weiterhin erhalten bleibt und verhindern, dass zulässigerweise errichtete Nutzungen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnnutzung oder zu einer Herabwertung der ansässigen Betriebe führen. Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ordnung sind in dem sensiblen Ortsbereich vor allem durch beleuchtete Werbeanlagen zu erwarten. Diese sind einerseits nicht mit dem Ortsbild zu vereinen und andererseits besonders störend für die Bewohner des Gebietes. Diesbezüglich denkt die Gemeinde insbesondere an Vergnügungsstätten, die sowohl aufgrund ihres Kundenverkehrs als auch aufgrund des sog. Trading-Down-Effekts zu

einer Entwertung der Standort- und Aufenthaltsqualität führt. Die zusätzliche Verkehrsbelastung vor allem in den Nachtstunden würde zu Konflikten mit der Wohnnutzung im Gebiet führen.

Hinzu kommt, dass die Regelungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben gestalterische städtebauliche Aspekte unberücksichtigt lassen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird es der Gemeide Weißensberg möglich, hier steuernd einzugreifen und verbindliche Vorgaben über die Gestaltung der Bebauung zu treffen.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rothkreuz-Mitte" dient der Ausweisung eines Mischgebietes zur Sicherung der gewachsenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Der Bebauungsplan soll zur Stärkung der ortsansässigen Gewerbebetriebe dienen und gleichzeitig die Sicherung und Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung ermöglichen.

7.2.3 Ausschluss von Vergnügungssätten zum Schutz vorhandener Nutzungen

7.2.3.1 Die Gemeinde Weißensberg hat eine konkrete Nutzungsanfrage für die Realisierung einer Spielothek in einem derzeit leerstehenden Ladenlokal im Ortskern von Rothkreuz zum Anlass genommen, den bislang planungsrechtlich nicht gesicherten Bereich diesbezüglich zu überprüfen. Bei Vergnügungsstätten handelt es sich im städtebaulichen Sinne um Betriebe und Einrichtungen des kommerziellen Unterhaltungsgewerbes, dem insbesondere Betriebe des Glückspiels sowie Gewerbe mit sexuellem Charakter zuzuordnen sind. Grundsätzlich treten Vergnügungsstätten in unterschiedlichen Erscheinungsformen auf, weshalb sich die zuvor genannten Branchen weiter klassifizieren lassen. Häufig auftretende Formen sind Nachtlokale und Diskotheken, Spiel- und Automatenhallten, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Swingerclubs sowie Vorführ- und Geschäftsräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter. Ausgenommen sind hierbei Bordelle, die grundsätzlich als Gewerbebetriebe betrachtet werden.

7.2.3.2 Nach bisheriger Rechtslage wird die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 BauGB im unbeplanten Innenbereich beurteilt. Gem. §34 Abs.2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in einem Gebiet, dessen Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, allein danach, ob es in dem entsprechenden Gebiet allgemein zulässig wäre. Im vorliegenden Fall kann die Eigenart der näheren Umgebung im Geltungsbereich dem Gebietstyp Mischgebiet (MI) zugeordnet werden. Das bedeutet, dass die in §6 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig wären, eine Feinsteuerung der aufgelisteten Nutzungen kann ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde nicht erfolgen. Die zuvor genannte Nutzung Vergnügungsstätten sind bislang deshalb gem. §6 Abs.2 Nr.8 zulässig.

7.2.3.3 In Gebieten, in denen zulässigerweise Vergnügungsstätten errichtet wurden, lassen sich regelmäßig negative städtebauliche Folgeerscheinungen in gemischten Baugebieten beobachten. Vergnügungsstätten sind häufig nicht an Ladenschlussgesetze gebunden und verfügen häufig über ein

überregionales Einzugsgebiet. Beides lässt Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen, die sich momentan insbesondere auf Wohngebäude, Geschäftsgebäude und sonstiges Gewerbe beschränken, erwarten.

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.

Für die bereits ansässigen gewerblichen Nutzungen ist außerdem ein seriöses Umfeld von großer Bedeutung. Auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnten sie aus diesem Grund sensibel reagieren und negative Auswirkungen nach sich ziehen. Die städtebauliche Attraktivität des Ortskernes Rothkreuz und die harmonische Entwicklung von Wohnnutzung und Rothkreuz als Arbeitsstandort, die bislang vorherrschend anzutreffen ist, gilt es zu schützen und weiterhin zu erhalten.

7.2.3.4 Die Gemeinde Weißensberg hat kein städtebauliches Konzept bzgl. Vergnügungsstätten 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.

7.2.3.5 Im Ergebnis der Prüfung der Verträglichkeit von Vergnügungsstätten mit den vorhandenen Nutzungen und den städtebaulich zu erwartenden negativen Auswirkungen kommt die Gemeinde Weißensberg zu der Schlussfolgerung, dass ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich ist, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Das Eintreten eines sog. "Trading-Down-Effekts" ist im vorliegenden Fall nicht auszuschließen und muss zum Schutz der bestehenden Nutzungen und Ortsstruktur jedoch unbedingt vermieden werden. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Mischgebietes und Ausschluss von Vergnügungsstätten für diesen Bereich kann dem oben genannten Erfordernis Rechnung getragen werden.

7.2.4 Übergeordnete Planungen

7.2.4.1 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 der Gemeinde Weißensberg als allgemeiner ländlicher Raum.
– 3.2	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

7.2.4.2 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:

– B I 1.1	Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
– B II 1.2	Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
– B V 1.7	Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
– B V 2.3	Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

7.2.4.3 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.

7.2.4.4 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 29.11.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als "Mischgebiet (MI)" 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.

7.2.4.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

7.2.5 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.5.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die gewachsenen Nutzungsstrukturen sowie ortstypische städtebauliche Gestaltungselemente im Ortskern von Rothkreuz zu erhalten und zu sichern. Darüber hinaus soll weiterhin eine dynamische städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

7.2.5.2 Bei dem Bebauungsplan "Rothkreuz-Mitte" handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

7.2.5.3 Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, die Festsetzungsdichte auf die jeweiligen Erfordernisse hin anzupassen. Auf Grund der gewachsenen Struktur besteht das Erfordernis, auf die verschiedenen Anforderungen flexibel zu reagieren. Der Regelungsumfang des Bebauungsplanes beschränkt sich deshalb auf die Steuerung der Art der baulichen Nutzung und darüber hinaus auf vereinzelte bauordnungsrechtliche Vorschriften, die nicht über den § 34 BauGB abgedeckt werden.

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

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

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

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

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Für den Bereich des Bebauungsplanes "Rothkreuz-Mitte" ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

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

- Im Mischgebiet erfolgt eine Reduzierung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Die genannten Nutzungen könnten für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke Konfliktpotenzial ergeben. Innerhalb der eher dörflichen Gesamtsituation bleibt es jedoch möglich, die Eignung der einzelnen Anlagen individuell zu prüfen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Derartige Nutzungen sind aufgrund ihres störenden Charakters mit Konfliktenpotenzialen für die vorhandene Wohnnutzung verbunden. Diese ergeben sich insbesondere durch den Publikumsverkehr zu Nachtzeiten und dadurch entstehende immissionsschutzrechtliche Konflikte. Grundsätzlich ist deshalb von einem störenden Einfluss durch Vergnügungsstätten auszugehen, dem die Gemeinde Weißensberg durch genrellen Ausschluss dieser Betriebe zuvorkommen möchte. Dies ist dadurch vertretbar, dass derartige Nutzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet grundsätzlich möglich sind. Gerade im Ortskern der Gemeinde, der vor allem durch die vorherrschende Durchfahrtssituation der Bundesstraße B 12 für den Ortsteil prägend ist, sollen negative Effekte ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass im Ortskern von Rothkreuz bereits zahlreiche Gewerbebetriebe ansässig sind, bei denen es jedoch durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu einer Abwertung der Standortqualitäten kommen könnte. Konkret befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Blumenladen, ein Dienstleister aus der Immobilienbranche, ein Friseur, ein Antiquitäten-Handel, ein Lebensmittel-Laden, ein Getränkemarkt und ein Kfz-Betrieb. Außerdem befindet sich in zentraler Lage ein mittlerweile leerstehendes ehemaliges Restaurant. Der sog. "Trading-down-Effekt" durch Nutzungen von Vergnügungsstätten würde der anvisierten gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Weißensberg widersprechen und die bereits ansässigen Betriebe negativ beeinträchtigen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt daher auch zum Schutz und Erhalt vorhandener Gewerbetreibender in dem Gebiet. Aus städtebaulicher Sicht strebt die Gemeinde für den Ortskern Rothreuz langfristig gesehen eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung vor.

7.2.6.3 Auf die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Derartige Regelungen sind nicht bei einem Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB ("einfacher Bebauungsplan") nicht zwingend erforderlich. Gemäß §34 BauGB bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben in solchen Fällen nach der Eigenart der näheren Umgebung. Im vorliegenden Fall besteht innerhalb des entsprechenden Bereiches eine überwiegend homogene Bestands-Bebauungs, sodass davon auszugehen ist, dass sich zukünftig zu errichtende Gebäude beim Maß der baulichen Nutzung daran orientieren. Dieser Rahmen wird als ausreichend erachtet, um die städtebaulich Ordnung in Rothkreuz zu sichern.

7.2.7 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

7.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

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

7.2.7.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Weißensberg zu Fuß erreichbar (Schule, Rathaus).

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.8.1 Über die im Plangebiet befindliche Bundesstraße B 12 ist eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gegeben. Durch Anschluss an die Bundesautobahn A 96 ("München – Lindau") besteht darüber hinaus ein hervorragender überregionaler Anschluss.

7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Rothkreuz" sowie "Rothkreuz, Edeka" gegeben.

7.2.8.3 Fahrradwege und Fußwege sind entlang der Bundesstraße B 12 vorhanden.

7.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 12 ein. Weiter ist im Geltungsbereich mit Lärm- und Geruchs-Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen zu rechnen.

7.2.9.2 Die Verkehrslärm-Immissionen der durch das Plangebiet verlaufenden Bundes-Straße B 12 wirken auf die bestehenden und planungsrechtlich zulässigen schützenswerten Nutzungen ein. Die Bundes-Straße B 12 weist gemäß den Verkehrsdaten der Obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren (Verkehrszählung vom Jahr 2015) einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 9465 Fahrzeugen auf. Bei einer maximalen Geschwindigkeit von 50 km/h ist gemäß RLS-90 bis zu einem Abstand von ca. 30 m zur Straßenmitte mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet im Tageszeitraum bzw. bis zu einem Abstand von ca. 40 m im Nachtzeitraum zu rechnen. Auf eine detaillierte Begutachtung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird jedoch verzichtet, da bisher noch keine Bauanträge im voraussichtlichen Konfliktbereich vorliegen und davon auszugehen ist, dass die Verkehrszahlen der Bundes-Straße B 12 sich ändern werden. Daher können keine zuverlässigen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich getroffen werden. Die Lärm-Immissionen sind gegebenenfalls im Rahmen von zukünftigen Genehmigungsverfahren detailliert mit den zum Zeitpunkt aktuellen Verkehrszahlen zu betrachten.

7.2.9.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

7.2.10 Wasserwirtschaft

7.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Lindau über die AV Bayerische Bodenseegemeinde zugeführt. Die Anlage ist ist ausreichend dimensioniert.

7.2.10.3 Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlagesichergestellt.

7.2.10.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.11 Geologie

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

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

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

8.1.1 Umweltprüfung

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

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches nördlich des Orts-Zentrums von Weißensberg beidseitig der Straße "Rothkreuz" (Bundesstraße 12). Im Südosten befindet sich der "Weißensberger Weiher". Im Nordwesten grenzt eine Zeile Wohnhäuser mit dahinterliegender landwirtschaftlicher Fläche an das Plangebiet. Im Südwesten und Nordosten befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, von kleinteiliger Bebauung geprägte Fläche. Der Geltungsbereich südöstlich der "B 12" sowie südlich der "LI 2" liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet "Weißensberger Weiher" (LSG-00450.01).

8.2.1.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Direkt südöstlich angrenzend an das Plangebiet, sowie geringfügig hineinragend, befindet sich das Biotop "Weißensberger Weiher mit vorgelagerten Niedermoorresten und Fischzuchtanlage" (Nr. 8424-0051-001). Etwa 77 m nördlich des Plangebietes sowie etwa 30-140 m nordöstlich jenseits der "B 12" befinden sich Teilflächen (7,8,9,10) des Biotops "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings" (Nr. 8424-0174). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Die Gemeinde sieht das Erfordernis städtebaulich einzugreifen und durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Rothkreuz-Mitte" ein Mischgebiet (MI) festzusetzen sowie Vergnügungsstätten auszuschließen. Ziel der Planung ist es, sowohl die mit einer solchen Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu vermeiden als auch den Erhalt und die Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen der ortsansässige Einzelhandel, die Dienstleister und sonstigen nicht-störenden Gewerbebetriebe gestärkt werden. Für das Gebiet gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, weshalb Vorhaben momentan nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Da das Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt bereits bebaut ist, keine weiteren Neubauten geplant sind, wurden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Es wurden lediglich Hinweise in der Satzung aufgenommen: Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird empfohlen, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen; Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollen nur solche Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

8.2.3 Fazit

8.2.3.1 Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits bebaut. Es sind keine Änderungen geplant, die dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zuwieder laufen. Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes "Rothkreuz-Mitte" sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach sowie das Krüppelwalmdach als Abwandlung dieser Dachform eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da der Bereich des Bebauungsplanes "Rothkreuz-Mitte" bereits fast vollständig bebaut ist, wäre die Festsetzung anderer Dachformen aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen orientiert sich an den bereits im Bestand vorhandenen Dachneigungen. Dadurch soll eine Einschränkung des Bestandes vermieden werden. Gleichzeitig entspricht die vorhandene Dachlandschaft dem gewachsenen Ortsbild von Rothkreuz und stellt die ortstypischen Gegebenheiten dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese gewachsenen Strukturen auch in Zukunft gesichert werden und verhindern, dass städtebauliche Störer auftreten.

9.1.2 Werbeanlagen

9.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner entsteht. Die Werbeanlagen sollten aufgrund der Vereinbarkeit mit der bestehenden Wohnnutzung zurückhaltend gestaltet werden und optische Beeinträchtigung verhindern.

10 Begründung – Sonstiges

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind der beschränkten möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,85 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	2,26	79,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,44	15,4 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,15	5,3, %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Weißensberg

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters, Sigmarszell

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen, Wangen

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten

10.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Rothkreuz-Mitte" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

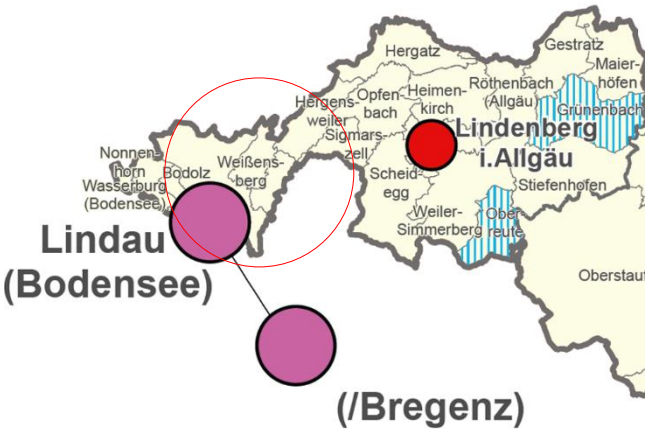
10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

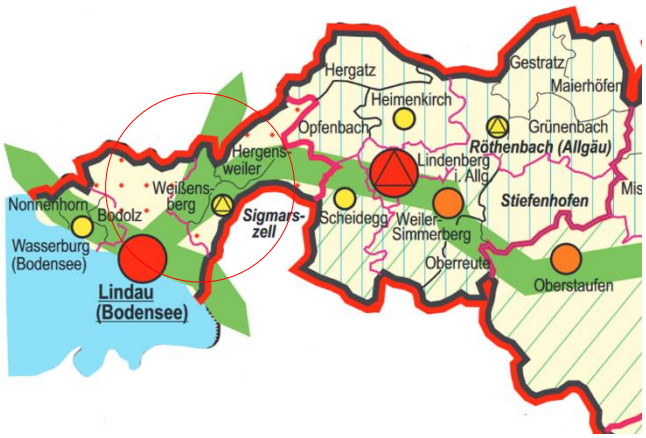
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.02.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 25.03.2021 enthalten):

- Anpassung des Katasters an den Bestand
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises "Brandschutz"
- Ersatzloses Entfernen des Hinweises "Barrierefreies Bauen"
- Aufnahme eines Hinweises zum Lärmschutz
- Aufnahme eines Hinweises zu "Werbeanlagen"
- Aufnahme eines Hinweises zu landwirtschaftlichen Immissionen unter Ziffer 5.13 "Ergänzende Hinweise"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

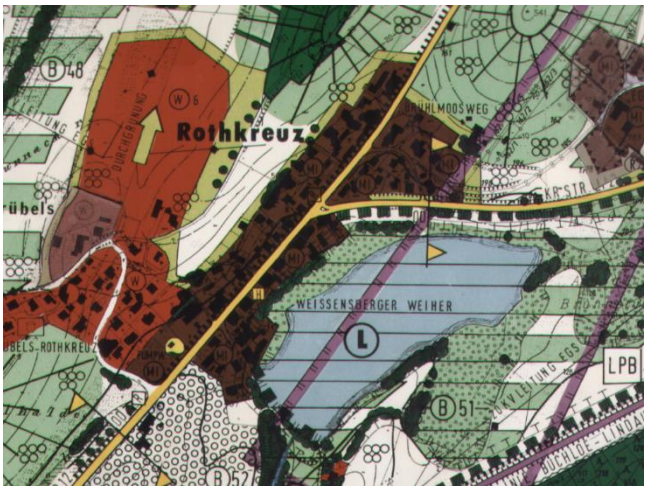
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Mischgebiet"



Rothkreuz im Luftbild

Antiquitätenhandel in Rothkreuz

Blick entlang der Bundesstraße B 12 in Richtung Norden

Blick entlang der Bundesstraße B 12 in Richtung Süden

Gebäude mit Mansard-Dach und Blumenladen

Blick auf bestehende gewerbliche Nutzungen (Kfz-Werkstatt) am südlichen Ortseingang von Rotskreuz

Blick auf ein derzeit leerstehendes Lokal und Getränkemarkt (Hinterlieger)

Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß

Wohngebäude in Rothkreuz

13 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2020. Der Beschluss wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den .....

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 21.08.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 31.07.2020).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.11.2020 bis 15.01.2021 (Billigungsbeschluss vom 12.11.2020; Entwurfsfassung vom 02.11.2020; Bekanntmachung am 20.11.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Weißensberg, den .....

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.10.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 16.11.2020 (Entwurfsfassung vom 02.11.2020; Billigungsbeschluss vom 12.11.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weißensberg, den .....

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.03.2021 über die Entwurfsfassung vom 05.02.2021.

Weißensberg, den ……. .....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Rothkreuz-Mitte" in der Fassung vom 05.02.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.03.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weißensberg, den ……. .....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

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

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

Weißensberg, den ……. .....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 02.11.2020

Plan geändert am: 05.02.2021

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

Stadtplanung und Projektleitung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	Dipl.-Ing. Astrid Toth

Verfasserin:

…… Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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

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