

Abwägungs- und Beschlussvorlage

## **Teilaufhebung der Bebauungsplan-Erweiterung für das Gebiet "Weiler-Nord" im Bereich Friedrich-Heim-Straße**

### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) fand im Zeitraum 03.11.2023 bis 03.12.2023 statt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 23.11.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Abgabe einer schriftl. Stellungnahme bis zum 23.12.2023 aufgefordert.

Folgende TÖB-Stellungnahmen sind zur Abwägung nicht relevant:

- Regierung von Schwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Lindau – Untere Baubehörde (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Lindau – Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Lindenberg – Bauamt (keine Stellungnahme)
- Markt Scheidegg – Bauamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Röthenbach – Bauamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Oberreute – Bauamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Stiefenhofen – Bauamt (Stellungnahme ohne Anregung)

Folgende Stellungnahme ist für die Abwägung relevant und wird wie folgt behandelt:

<b>Landratsamt Lindau – Techn. Umweltschutz</b> Stellungnahme vom 11.12.2023	Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes handelt es sich in diesem Bereich um einen unbepflanzten Innenbereich. Die Schutzwürdigkeit dieses Gebietes ergibt sich dann nach der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Nach Rücksprache mit dem Team Bauwesen des Landratsamtes Lindau entspricht der überplante Bereich nach der Aufhebung aufgrund der tatsächlichen Nutzung einem Mischgebiet. Demzufolge sind in Zukunft im Bereich der Teilaufhebung Nutzungen allgemein zulässig, die zuvor im festgesetzten allgemeinen	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Weiler-Simmerberg muss sich bei der Beurteilung der verschiedenen Belange an die gesetzlichen Vorgaben halten. Hier gilt es die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das bedeutet im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, dass die Abwägung zwischen dem Erfordernis der Innen-
---	---	--

	<p>Wohngebiet nur in der Ausnahme oder gar nicht zulässig waren (z.B. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab künftig nicht wesentlich verändert. Das ist aus immissionsschutztechnischer Sicht nicht der Fall. Durch die zukünftig bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen, ist an der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung mit einer Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen. Darüber hinaus sinkt der Schutzanspruch der im Bereich der Teilaufhebung bestehenden Wohngebäude von einem allgemeinen Wohngebiet zu einem Mischgebiet mit um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerten nach TA-Lärm von tagsüber/nachts 60/45 dB(A).“</p>	<p>entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1a Abs. 2 BauGB) und den Interessen der Anlieger erfolgen muss.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich in seiner städtebaulichen Entwicklung dargestellt als Mischgebiet „MI“. Nach der Teilaufhebung werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und aufgrund der tatsächliche vorhandenen umliegenden Nutzungen (hier MI) beurteilt werden. Im MI-Gebiet müssen Bewohner im Verhältnis zum allgemeinen Wohngebiet ein höheres Maß an Störungen hinnehmen. Die Grenze der hinzunehmenden Störungen ist jedoch dann erreicht, wenn sich die Störung auf die Nacht erstreckt und so einen ungestörten Feierabend und so eine für ungestörte Wohnverhältnisse notwendige Nachtruhe verhindert (BVerwG, Urt. V. 15.01.1979 – 4 C 59.79). Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse also ein gem. § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB bei der Beurteilung von Innenbereichsvorhaben beachtliches Zulässigkeitsmerkmals spiegelt die planungsrechtlichen Grundsätze des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wieder. Somit bleibt der Zulässigkeitsmaßstab im Wesentlichen gewahrt. Der für die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit in diesem Innenbereich maßgeblicher Rahmen zukünftiger Bauvorhaben richtet</p>
--	--	---

		<p>sich folglich dann nach § 34 Abs. 1 BauGB und erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der Markt ist in der Abwägung der verschiedenen Belange (§ 1 Abs. 7 und 8 BauGB) zu Kenntnis gekommen, dass mit der Teilaufhebung eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung für Weiler im Allgäu auf den beiden unbebauten Baugrundstücken, welche im Eigentum des Marktes sind und bleiben umgesetzt werden kann. Durch das geplante Bauvorhaben (Ärztehaus und Parkgebäude) kann die Sicherstellung einer medizinischen Versorgung als wichtige Infrastruktureinrichtung in einer Gemeinde, um damit eine wohnungsnahe Versorgung mit ärztlichen Leistungen weiterhin ermöglicht werden. Zudem wird zusätzlich barrierefreies Wohnen und öffentliches Parken in der Ortsmitte geschaffen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	§ 1 Abs. 7 und 8 BauGB	Der Verweis auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.
	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan sollte auf den geänderten Zulässigkeitsmaßstab zukünftiger Bauvorhaben hingewiesen werden. Darüber hinaus ist in der Begründung zu ergänzen, dass sich der Schutzanspruch innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung von einem allgemeinen Wohngebiet mit um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerten ändert. Des Weiteren ist zu begründen, warum der bestehenden Wohnbebauung diese Verschlechterung des Schutzanspruchs zugemutet werden kann.</p>	<p>Bewohner im Bereich der Teilaufhebung müssen im Verhältnis zum allgemeinen Wohngebiet ein höheres Maß an Störungen hinnehmen. Die Grenze der hinzunehmenden Störungen ist jedoch dann erreicht, wenn sich die Störung auf die Nacht erstreckt und so einen ungestörten Feierabend und so eine für ungestörte Wohnverhältnisse notwendige Nachtruhe verhindert. Der für die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit in diesem Innenbereich</p>

		<p>maßgeblicher Rahmen zukünftiger Bauvorhaben richtet sich folglich dann nach § 34 Abs. 1 BauGB unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und erfolgt als jeweilige Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung einschlägiger Rechtsgrundlagen für diese Vorhaben.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung. Eine Planänderung erfolgt nicht.</p>
--	--	--

Der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu eigen.

Die in der Marktgemeinderatssitzung darüber hinaus beschlossenen Inhalte ergänzen die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage.

Es wurde eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vom Marktgemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Marktgemeinderat billigt diese Entwurfsfassung. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von der Änderung betroffene Behörde wird entsprechend schriftlich über das Ergebnis der Änderungen benachrichtigt.

Die Teilaufhebung in der Fassung vom 21.02.2024 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Stephan Bauer  
Bauamtsleitung