

Gemeinde Halblech
3. Änderung des Bebauungsplanes
"Kapellenweg"

Fassung 10.12.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte	3
2	Gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	5
4	Satzung	7
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	9
6	Begründung Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Konzept zur Grünordnung	14
7	Begründung – Sonstiges	16
8	Verfahrensvermerke	17

1

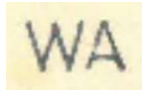
Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

2

Gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1



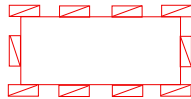
Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Ergänzend zu den Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kapellenweg" gilt:

Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 1 Abs.9 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



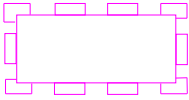
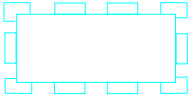
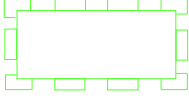

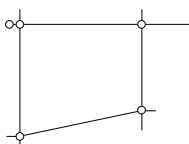
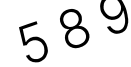
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" der Gemeinde Halblech

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kapellenweg" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 10.12.2025 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kapellenweg" (Fassung vom 21.10.1974, rechtsverbindlich seit 20.10.1975) sowie allen Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

3

Hinweise und Zeichenerklärung

- 3.1**  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kapellenweg" der Gemeinde Halblech (siehe Planzeichnung)
- 3.2**  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kapellenweg 1. Änderung" der Gemeinde Halblech (siehe Planzeichnung)
- 3.3**  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kapellenweg-Erweiterung" der Gemeinde Halblech (siehe Planzeichnung)
- 3.4**  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.5**  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.6**  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 3.7 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung** Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht.
- 3.8 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 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.

3.9 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 2022.

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/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in 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 von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Gemeinde Halblech die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" in öffentlicher Sitzung am 14.04.2026 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 10.12.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 10.12.2025 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 21.10.1974, rechtsverbindlich seit 20.10.1975) sowie allen Änderungen und Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen. Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

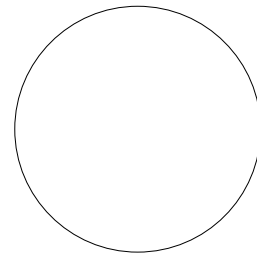
Der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kapellenweg" wird die Begründung vom 10.12.2025 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" der Gemeinde Halblech tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Halblech, den

.....
(Johann Gschwill, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben**5.1.1 Zusammenfassung**

- 5.1.1.1 Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" ist der hohe Wohnraumbedarf der ortsansässigen Gemeinde.
- 5.1.1.2 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 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kapellenweg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kapellenweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich umfasst den nördlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kapellenweg" sowie alle Änderungen und Erweiterungen, die sich auf den Bebauungsplan beziehen.
- 5.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 587, 587/1, 587/2, 587/4, 588/2, 588/3 (Teilfläche), 589, 589/1, 589/2, 603, 1004/3 (Teilfläche), 1004/4, 1004/5 (Teilfläche), 1004/6, 1004/8 (Teilfläche), 1004/10 (Teilfläche), 1004/12 (Teilfläche), 1010/2 (Teilfläche), 1011/6, 1011/8, 1012 (Teilfläche), 1012/4, 1012/5, 1016, 1016/5, 1016/6, 1028, 1028/1 (Teilfläche), 1028/2 (Teilfläche), 1029, 1029/1, 1029/2, 1029/3, 1029/4, 1029/5, 1029/6, 1031/2 (Teilfläche), 1031/3, 1031/4 und 1032/4 (Teilfläche).

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der Lech-Vorberge geprägt.
- 5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich die Bestandsbebauung des Ortsteiles. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

5.2.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.2.1 Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" ist die beobachtbare Zunahme von Ferienwohnungen im Gemeindegebiet Halblech, die auch im Bereich des bestehenden Bebauungsplans zunehmend spürbar wird. Vorhandene gewerbliche Nutzungen in Form von Ferienwohnungen genießen Bestandsschutz, diese Nutzung soll jedoch zum Schutz der Wohnbedürfnisse und vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes nicht stärker ausgebaut werden, um insgesamt den Fokus auf die Wohnnutzung zu legen. Starke Verdrängungsprozesse von Dauerwohnraum durch Ferienwohnungen und deren negative Folgen für die Wirtschaft der Gemeinde Halblech, die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und das soziale Leben sind in den überwiegenden Teilen der bebauten Gebiete der Gemeinde Halblech vorzufinden. Im Zuge der vorliegenden Änderung besteht daher auch das Ziel, die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern.

Unter den Begriff der Ferienwohnung fällt auch das Ferienhaus. Dies mag dem allgemeinen Sprachgebrauch nicht unbedingt entsprechen, wurde vom Gesetzgeber jedoch in Kauf genommen, so dass auch Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. "Gleichwohl dürfte kein Zweifel daran bestehen, dass ein eigenständiges Gebäude, in dem sich eine einzelne Ferienwohnung befindet (also das „klassische Ferienhaus“) von §13a BauNVO umfasst wird" so Brügelmann/Finger BauNVO § 13a Rn. 23.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 5.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 sowie des Regionalplanes Allgäu.
- 5.2.3.2 Die Gemeinde Halblech verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Süden sind Flächen für einen Parkplatz dargestellt, welcher auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt wurde. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes im Zuge der Änderung für den nördlichen Bereich übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot erfüllt.

- 5.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA)



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

5.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

5.2.4.1 Die Systematik der Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet entspricht in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen 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).

5.2.4.2 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" 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 wird durch die Änderung nicht berührt.
- 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. Es handelt sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung, welche als Auffangtatbestand zu verstehen ist: "Andere Maßnahmen der Innenentwicklung" sind alle Maßnahmen der Innenentwicklung, soweit sie nicht als Wiedernutzbarmachung

oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Hierunter können z.B. fallen die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs." Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kerkmann BauGB § 13a Rn. 30

Da im vorliegenden Fall die Anpassung an die heutige Bedarfsstruktur in der Gemeinde erfolgen und zukunftsgerichtet der Schwerpunkt des Dauerwohnen zumindest in diesem Teilbereich gesichert werden soll, sieht die Gemeinde in der gegenständlichen Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung.

5.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

5.3.1 Stand vor der Änderung

5.3.1.1 Im Änderungsbereich ist als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5.3.1.2 Darüber hinaus sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften getroffen.

5.3.2 Inhalt der Änderung

5.3.2.1 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Ausgeschlossen werden soll die Nutzung als Ferienwohnung und Ferienhaus. Dies wird durch die Festsetzung erreicht, dass die Nutzung als Ferienwohnung, von dessen Begrifflichkeit her das Ferienhaus umfasst ist, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies ist sachlich begründet, weil nach wie vor ein Wohnraumdefizit insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum und dabei besonders im Bereich der Mietwohnungen besteht; die Baugebietsausweisungen der letzten Jahre bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt haben und anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraums durch die Einrichtung auch von Ferienwohnungen besteht.

Nach Auskunft der Gemeinde Halblech bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit zwei Ferienwohnungen. Eine Ausweitung dieser Nutzungen ist nicht beabsichtigt. Mit der vorliegenden Planänderung soll der bestehende Zustand gesichert und einer weiteren Zunahme von Ferienwohnungen vorgebeugt werden.

In Fremdenverkehrsgemeinden kann die Nutzung als Ferienwohnung zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen, wie der Entstehung von "Rollsiedlungen", führen. Ferienwohnungen werden häufig nur zeitweise belegt, wodurch längere Leerstände entstehen. Dies beeinträchtigt das Ortsbild,

schwächt die soziale Struktur und mindert die Funktionsfähigkeit des Gebiets als Wohnstandort.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen steht nicht im Widerspruch zur Satzung der Gemeinde Halblech über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr vom 21. Februar 1990. Die Satzung dient der Förderung und Sicherung des Fremdenverkehrs. Ferienwohnungen tragen hierzu regelmäßig nicht in gleichem Maße bei wie gewerbliche Beherbergungsbetriebe, da sie typischerweise nur zeitweise genutzt und nicht dauerhaft touristisch vermarktet werden. Der Ausschluss von Ferienwohnungen unterstützt daher die Zielsetzung der Satzung, indem er eine dauerhaft belebte Ortsstruktur erhält und damit die Grundlagen für einen nachhaltigen Fremdenverkehr stärkt.

- 5.3.2.2 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden von der Änderung nicht berührt.

5.3.3 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 5.3.3.1 Durch die Änderung ergeben sich keine Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichem Lärm bzw. anderen Immissionen.

6

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

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

6.1.1 Umweltprüfung

6.1.1.1 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 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

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

6.2.1 Bestandsaufnahme

6.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Halblech im Osten des gleichnamigen Gemeindeteiles auf der Gemarkung Trauchgau. Der Bereich ist bereits bebaut und geprägt von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Garten und asphaltierten Verkehrswegen. In den bestehenden Gartenstrukturen finden sich einzelne Gehölzstrukturen. Die nächstgelegenen kartierten Biotope befinden sich ca. 150 m südwestlich sowie ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um Hecken (Teilflächen 008 und 009 der Biotop-Nr. 8330-0018) ohne geschützte Anteile. Das kartierte Biotop "Gehölzsäume am Halblech in Halblech" (Nr. 8330-0205) mit möglicherweise geschützten Anteilen liegt circa 225 m südlich des Plangebietes. Das nächstgelegene gem. § 30 BNatschG geschützte Biotop befindet sich in circa 275 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um das Biotop "Aufgelichtete Viehweide am Westufer nördlich Bruckschmid" mit der Nr. 8330-1007. In ca. 190 m südwestlicher Richtung ist das FFH-Gebiet "Unterer Halblech" (Nr. 8330-303) vorzufinden. Durch die bestehende Bebauung ist bereits eine Vorbelastung der Schutzgüter gegeben. Die versiegelten Bereiche können nicht mehr als Lebensraum dienen. Zudem können hier die Bodenfunktionen nicht mehr wirken und die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser wird verhindert. Die bestehenden Grün- und Gartenflächen sind unverdichtet und lassen eine ungestörte Versickerung zu. Die in den Gärten vorhandene Gehölze dienen zudem als Lebensraum, welcher insbesondere von

typischen Siedlungsvögeln und weiteren Ubiquisten und Kulturfolgern genutzt werden kann. Aufgrund der Versiegelung kommt es insgesamt zu einer Wärmeentwicklung, welche insbesondere in den Sommermonaten spürbar ist. Die Kaltluftentstehung ist vermindert, auf größeren Grün- und Gartenflächen aber noch vorhanden. Die einzelnen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei und haben eine wichtige Funktion für das Siedlungsklima. Das Plangebiet fügt sich durch die Durch- und Eingrünung gut in die umgebende freie Landschaft ein.

6.2.2 Auswirkungen der Änderung

6.2.2.1 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" wird die Nutzung der Wohngebäude und sonstigen Wohngebäude als Ferienwohnung ausgeschlossen. Eine Änderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist damit nicht gegeben. Die versiegelten Bereiche können weiterhin nicht mehr als Lebensraum dienen. Zudem können hier die Bodenfunktionen nicht mehr wirken und die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser wird verhindert. Die bestehenden Grün- und Gartenflächen sind nach wie vor unverdichtet und lassen eine ungestörte Versickerung zu. Die in den Gärten vorhandene Gehölze dienen zudem weiterhin als Lebensraum, welcher insbesondere von typischen Siedlungsvögeln und weiteren Ubiquisten und Kulturfolgern genutzt werden kann. Aufgrund der Versiegelung kommt es insgesamt zu einer Wärmeentwicklung, welche insbesondere in den Sommermonaten spürbar ist. Die Kaltluftentstehung bleibt weiterhin vermindert, auf größeren Grün- und Gartenflächen ist sie aber noch vorhanden. Die einzelnen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei und haben eine wichtige Funktion für das Siedlungsklima. Das Plangebiet fügt sich durch die Durch- und Eingrünung gut in die umgebende freie Landschaft ein. Negative Einwirkungen durch den Ausschluss der Nutzung der Gebäude als Ferienwohnung auf die oben genannten kartierten und zum Teil geschützten Biotope sowie auf das FFH-Gebiet "Unterer Halblech" (Nr. 8330-303) können ebenfalls ausgeschlossen werden.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

6.2.3.1 Es gilt auch weiterhin das Konzept zur Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kapellenweg".

7.1 Umsetzung der Planung**7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

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

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht erkennbar.

7.2 Erschließungsrelevante Daten**7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Änderungs-Geltungsbereiches: 4,49 ha

7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Mischwassersystem der Gemeinde Halblech

7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: zentrale gemeindliche Wasserversorgung

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

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energieversorgung Buching-Trauchgau GmbH

7.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

7.2.2.6 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2024. Der Beschluss wurde am 16.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 16.01.2026 bis 17.02.2026 (Billigungsbeschluss vom 16.12.2025; Entwurfsfassung vom 10.12.2025; Bekanntmachung am 13.01.2026) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 25.09.2025 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 08.01.2026 (Entwurfsfassung vom 10.12.2025; Billigungsbeschluss vom 16.12.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.04.2026 über die Entwurfsfassung vom 10.12.2025.

Halblech, den

.....
(Johann Gschwill, 1. Bürgermeister)

8.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" in der Fassung vom 10.12.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.04.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Halblech, den

.....
(Johann Gschwill, 1. Bürgermeister)

8.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Halblech, den

.....

(Johann Gschwill, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.09.2025

Plan geändert am: 10.12.2025

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

Projektleitung & Stadtplanung E. Schellenberg

Landschaftsplanung A. Großhans

Immissionsschutz L. Brethauer

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. E. Schellenberg)

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