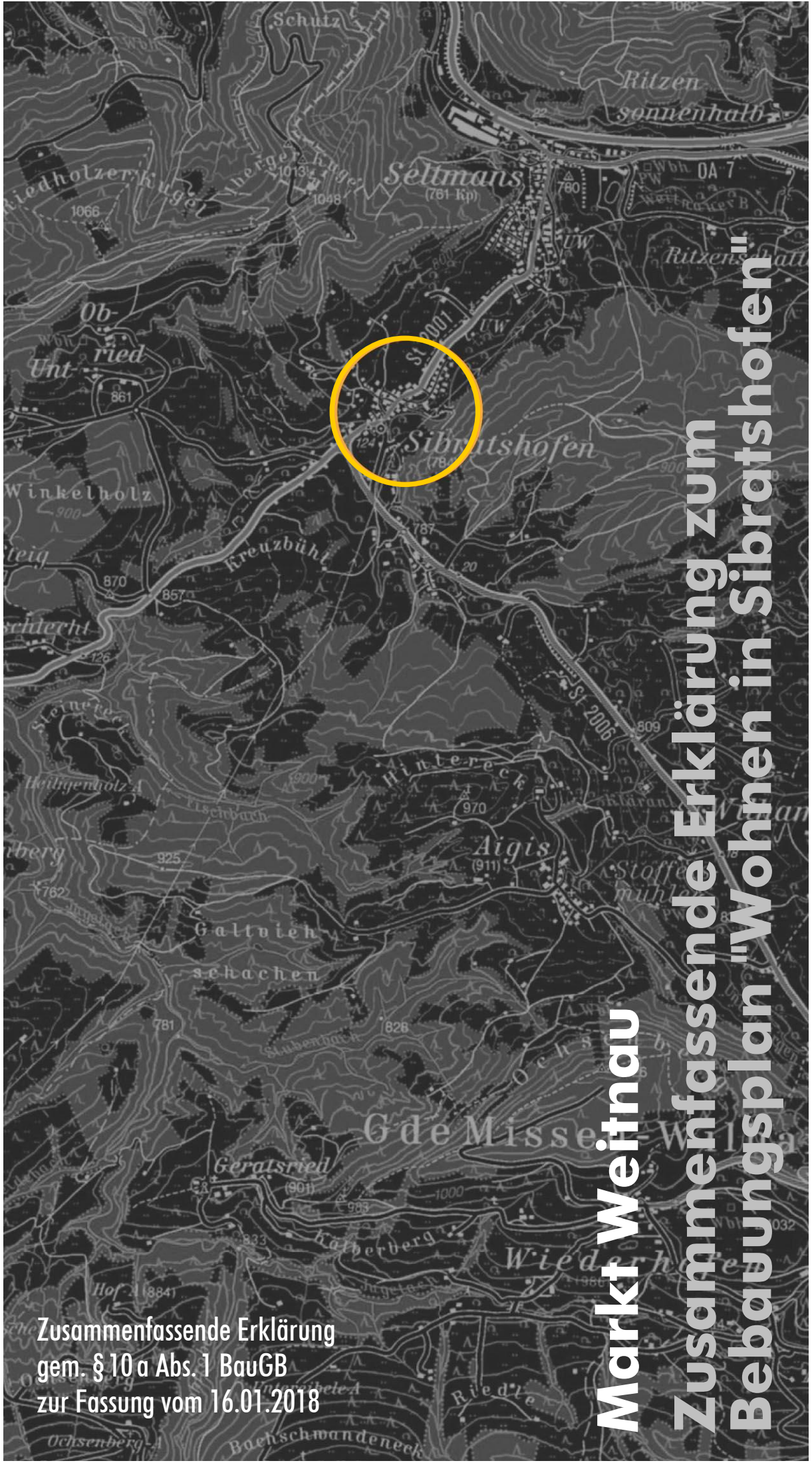


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB  
zur Fassung vom 16.01.2018

# Markt Weithau Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen"



# **1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

**1.1 Für den Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

**Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 22.09.2017 berücksichtigt.**

**Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" wie folgt berücksichtigt:**

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz:**

**Äußerung:**

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist in Abhängigkeit von der Qualität der Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,4 zu wählen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich könnte im Bereich der Sibratshofener Argen erbracht werden.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die entstehende Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die von Süden einsehbare am Ortsrand entstehende Bebauung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden minimiert durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätze, Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen im Plangebiet sowie durch den Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 4.415 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche (Teile der Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 der Gemarkung Weitnau) kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Umbau eines Fichten-Reinbestandes in einen naturnahen Laubmischwald mit Buchen, Tannen und Bergahorn bzw. Linden.

### **1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz:**

Äußerung:

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Es sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand ist überwiegend geprägt durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger.
- Im Westen grenzt eine weitere landwirtschaftliche Wiesenfläche an das Plangebiet an. Nördlich kann neben einem bestehenden Gebäude ebenfalls eine landwirtschaftliche Wiesenfläche im Übergang zur Dorfkirche "St. Wendelin" verortet werden. Im Osten grenzt direkt die "St.-Wendelin-Straße" an das Plangebiet an. Weiter östlich der "St.-Wendelin-Straße" kann neben einer weiteren Wiesenfläche ein Flusslauf ("Untere Argen") vorgefunden werden. Dieser ist durch seinen fast vollständig natürlichen Lauf und wegen seiner begleitenden Gehölze gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt ("Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg", Nr. 8326-0155-020). Südlich zur Planfläche kann zunächst eine Wiesenfläche und dann ein einzelnes Gebäude festgestellt werden. Das Gebäude wird zum einen von der St.-Wendelin-Straße und zum anderen von der Staatsstraße 2006 eingefasst.
- Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch die im Norden angrenzende Wohnbebauung auf (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Es besteht eine

geringe Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen.

- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume voraussichtlich keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Um die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, werden drei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese werden mit mindestens acht Bäumen und mit mehreren Sträuchern bepflanzt. Im Straßenraum ist die Pflanzung von sechs weiteren Bäumen im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze vorgesehen. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

### 1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2016 sowie schriftliche Stellungnahme vom 04.12.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Altlasten und Bodenschutz

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten doch Alttablagerungen bzw. auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine kartierten Altlasten im Bereich der Planung befinden. Sollten im Rahmen der Bauausführung Altlasten angetroffen werden, wird das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu davon informiert.

**Stellungnahme vom 04.12.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Neben den gesetzlichen Vorgaben im ROG, dem BauGB und des BNatSchG sind die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gleichwertig zu berücksichtigen. Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Daher sind im Umweltbericht die Grundlagen des Bodenschutzes zu benennen sowie die im BBodSchG § 2 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 genannten Bodenfunktionen zu beschreiben und zu bewerten.

Besonders relevant in Planungsverfahren sind die Bodenteilfunktionen:

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
- Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Auswirkungsprognose bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung sollte auf dieser vorher ermittelten Bodenfunktionsbewertung basieren.

Zu den Planunterlagen:

Den Beschreibungen und Bewertungen zum Schutzgut Boden unter Ziff. 8.2.1.2 kann aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden, da lt. Bodenschätzung die Bodenzahlen im Planungsgebiet bei > 60 liegen.

Im regionalen Kontext, d.h. für die Region bedeutet dies eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist nach Bewertungsmethode mittels Bodenschätzung ebenfalls mit "hoch" zu bewerten. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle ist ebenfalls mit "hoch" zu bewerten. Nach Leitfaden Schutzgut Boden in der Planung ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung für die Schutzwürdigkeit des Standortes mit "hoch".

Diese von uns erarbeiteten Erkenntnisse sind im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen mit zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Ferner ist die Beurteilung des Bodens unter Ziff. 8.2.4.3 anhand der aktuellen Bewirtschaftung, und damit eine Wertermittlung für das Schutzgut Boden mit dem Ergebnis "anthropogen überprägt" und daher "unterer Wert", angesichts der Ergebnisse aus der Bodenteilfunktionsbewertung nicht schlüssig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Bedeutung des Schutzgutes Boden wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschreibung der Bodenfunktionen sowie deren Bewertung gemäß dem Leitfaden Schutzgut Boden in der Planung wird angepasst und redaktionell in der Begründung ergänzt.

Nach angepasster Bewertung kann für den Boden eine mittlere bis hohe Ertragsfunktion (Ertragszahl von 59-68; Schwellenwert 60) festgestellt werden. Regional betrachtet zählt die Fläche so zwar zu den ertragreicheren, trotzdem sticht sie nicht maßgeblich heraus, da die umliegenden Flächen gleich oder ähnlich hoch bewertet werden. Daher bleibt die Einordnung in die Kategorie II und hier in den Bereich "Unterer Wert" (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen) bestehen.

Stellungnahme:

Hinweis:

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung bitten wir, künftig den Leitfaden des bayrischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Schutzgut Boden in der Planung" anzuwenden. Mit den

darin zur Verfügung gestellten Methoden kann für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage getroffen werden.

Der Leitfaden wird sowohl vom bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) ausdrücklich empfohlen, als auch in der "Planungshilfe für die Bauleitplanung" von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren (OBB) ausdrücklich genannt und für diesen Zweck empfohlen. Der Leitfaden kann im Internet unter:

[http://www.lfu.bayern.de/boden/boden\\_planung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm)

<http://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Im neuen UmweltAtlas Bayern können Hintergrundinformationen bezüglich der bodenkundlichen Grundlagen abgerufen werden:

[http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents6306](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents6306)

Weitere Ausführungsplanung:

Für die weitere Ausführungsplanung empfehlen wir die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept, wobei eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben ist. Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Informationen und Hilfestellung zum Thema Bodenschutz beim Bauen, bietet der Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) "Bodenkundliche Baubegleitung BBB".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Leitfäden werden zur Kenntnis genommen und in zukünftigen Planungen berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen, der die angesprochenen Empfehlungen zum Bodenschutz während der Bauausführung und der zu beachtenden DIN-Normen berücksichtigt.

### **Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Allgäuer Molassevorbergen. Im Gebiet lagern über den Molassesedimenten fluviatile Ablagerungen (sandig-kiesige Niederterrassenschotter der Würmeiszeit), die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen

daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Aus den Schottern und den darüberliegenden meist jungholozänen Ablagerungen im Auenbereich haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.

- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland).
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.

Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 59-68 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren bis hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3 bis 4) entspricht. Die Böden der umliegenden Flächen weisen ähnliche Grünlandzahlen (mittel bis hoch) auf, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Ertragsfähigkeit im regionalen Vergleich kaum herausragen.

Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 59-68 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

Im Gebiet liegen keine Böden vor, die eine bedeutende Funktion als Archiv vermuten lassen.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.



Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: max. 0,32 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Auf Grund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

#### **1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2016 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an den Wasserbeschaffungsverband Sibratshofen (WBV Sibratshofen) gesichert. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

## Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung

- Schmutzwasser ist über die Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (WAV Untere Argen) im Trennsystem an dessen Kläranlage anzuschließen, auf welcher es nach dem Stand der Technik gereinigt wird.
- Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit zu versickern, wobei die DWA-Merkblätter M 153 und A 138 zu beachten sind. Bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> je Baugrundstück ist entsprechend der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW eine erlaubnisfreie Versickerung möglich.
- Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal (ggf. über bestehende Regenwasserkanalisation) zur Weitnauer Argen unter Beachtung der Regelwerke M 153 und A 117 abzuleiten. Ein entsprechendes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist ggf. durchzuführen. Bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> ist bei Beachtung der TREN OG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung möglich.

## Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Sollten sich im Laufe der weiteren Planung bzw. deren Umsetzung Änderungen ergeben, die eine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit zur Folge haben könnten, ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten noch einmal zu beteiligen.

## **Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2016 des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen:**

Stellungnahme:

Wasserversorgung mit Wasserbeschaffungsverband Sibratshofen abklären. Es besteht keine öffentliche Wasserversorgung.

Kanalisation: Verbandssammler in der St.-Wendelin-Str. beachten.

Erschließung über Trennsystem mit Regenwasserbewirtschaftung und Einleitung in die Sibratshofer Argen vorsehen.

Schmutzwasseranschluss an Verbandssammler über Schachtanschluss.

## Stellungnahme vom 04.12.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an den Wasserbeschaffungsverband Sibratshofen (WBV Sibratshofen) gesichert. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung

- Schmutzwasser ist über die Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (WAV Untere Argen) im Trennsystem an dessen Kläranlage anzuschließen, auf der es nach dem Stand der Technik gereinigt wird.
- Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorrangig zu versickern. Die geltenden technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 sind dabei zu beachten. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien, insbesondere der DWA Regelwerke M 153 mit A 117, abzuleiten. Grundsätzlich ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Sollte das Niederschlagswasser wie unter Ziff. 8.2.2.4 beschrieben über eine bereits bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, wäre diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem in dem Schmutzwasserkanal des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen zugeführt.

Aufgrund des anstehenden Baugrundes kann das Niederschlagswasser nicht in den Untergrund versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Ableitungskanal den Unteren Argen zugeführt.

Die gültigen Richtlinien wurden bei der Planung beachtet. Die Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Unteren Argen wird bei der zuständigen Behörde beantragt.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer

Gegenüber der "frühzeitigen Beteiligung" (vgl. Fassung vom 29.11.2016) wurde der Flächenumfang in der vorliegenden Fassung vom 22.09.2017 deutlich vergrößert. Das Plangebiet erstreckt sich daher nun deutlich weiter nach Süden und rückt damit näher zur Unteren Argen hin. Es grenzt daher mit seiner Südostseite an die Untere Argen (Wildbach) an. Das Gewässer mit seinem Ufer ist als Natura 2000-Gebiet kartiert.

Die Zufahrt ins Baugebiet soll über die bestehende St. Wendelin-Straße (derzeit beschränkt nutzbarer Weg) erfolgen, die unmittelbar am Steilufer der Unteren Argen liegt. Die Straße liegt ca. 7 m über der Gewässersohle, ein Randstreifen zwischen Straße und Ufer ist nicht vorhanden.

Aus gewässerökologischer Sicht ist das Baugebiet so anzulegen, dass zwischen Bebauung und Oberkante Uferböschung (Hochufer) ein Pufferstreifen von mindestens 5 m Breite entsteht. Dieser ist mit heimischem Strauch- und Baumbewuchs zu bepflanzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Obwohl sich der Geltungsbereich Richtung Süden vergrößert hat und somit näher an das Gewässer reicht, wird mit der Bebauung trotzdem ein Abstand von gut 14 m zum kartierten Biotop (nicht Natura 2000-Gebiet) sowie 20 m bis zum eigentlichen Gewässer eingehalten. Im 5 m Gewässerrandstreifen befindet sich eine bestehende Straße. Diese unterliegt dem Bestandschutz und dient der Erschließung von mehreren Gebäuden. Da an der Straße keinerlei Veränderungen vorgenommen werden und dadurch auch keine ökologischen Veränderungen für das Gewässer und den Gewässerrandstreifen durch die Planung entstehen, wird an der Planung festgehalten.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im näheren Umfeld östlich der Planfläche befindet sich der Fluss "Untere Argen".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich zur Unteren Argen können temporär höhere Grundwasserstände erreicht werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,76 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das anfallende Niederschlagswasser des Erschließungsgebietes wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und in die Untere Argen überführt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das auf der Fläche auftreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Auf Grund der ebenen Topografie kommt es im Plangebiet zu keinem oberflächigen Wasserabfluss.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Abwässer werden im Trenn-System entsorgt. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (WAV Untere Argen) zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Straßenflächen und den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfällt, wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und in die Untere Argen überführt. Hierfür werden die technischen Richtlinien für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer beachtet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an den Wasserbeschaffungsverband Sibratshofen (WBV Sibratshofen).

### 1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

---

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

#### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:

##### Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,6°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.066 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (insbesondere Staats-Straße 2006 unweit südwestlich) reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubimmissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

##### Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

## 1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz:**

Äußerung:

Es sollte eine Auseinandersetzung mit alternativen Planungsmöglichkeiten erfolgen, da die Flächen im nördlichen Dorfgebiet von Sibratshofen aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes zu präferieren wären.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Bestandsaufnahme:

- Sibratshofen liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Allgäuer Moor- und Hügellandes am südlichen Rand des Naturraums "Adelegg". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Das westliche Plangebiet ist von Westen her gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Der Bereich (insbesondere die auch von Fußgängern nutzbare St.-Wendelin-Straße) ist wegen des landschaftlich attraktiven Flusslaufs im Osten für die naturgebundene Naherholung geeignet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung Süden durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt werden und weitere Wohngebäude sehr nahe an den Gehölzsaum entlang der östlich verlaufenden Unteren Argen heranrücken.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird die südwestliche Bauzeile durch zwei öffentliche Grünflächen unterbrochen. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.

Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

### 1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz:**

Äußerung:

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straßen St 2001 und St 2006 ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Grobabschätzung wurden die Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet gemäß RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) ermittelt. Es zeigt sich, dass im Plangebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu rechnen ist. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind in Abhängigkeit von der finalen Lage des Geltungsbereiches die Verkehrslärm-Immissionen zu ermitteln und zu bewerten sowie Konfliktlösungen zu erarbeiten. Positiv auf die Ergebnisse könnte sich eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Staats-Straße St 2006 von 100 km/h auf 70 km/h auswirken.

In der schalltechnischen Untersuchung ist ebenfalls der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) an dieser Stelle nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die gemäß FNP als Gewerbefläche dargestellte Fläche südöstlich des Plangebietes zu rechnen ist. Zum Nachweis ist eine Ausbreitungsberechnung der Gewerbelärm-Immissionen unter dem Ansatz von pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in Höhe von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) für die Gewerbefläche durchzuführen. In einer zweiten Berechnung soll ermittelt werden welche Geräusch-Immissionen durch die Gewerbefläche möglich sind, ehe es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet kommt.

Durch die westlich gelegene Hofstelle sind auch bei einer möglichen Betriebserweiterung keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten.



## **Stellungnahme vom 20.11.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz:**

### Stellungnahme:

Aufgrund der ungelösten Konflikte bezüglich des Verkehrslärms (siehe Ziffer 1) bestehen aus unserer Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung.

#### 1) Verkehrslärm

Das geplante Wohngebiet rückt sehr nahe an die vorhandene Staatsstraße St 2006 heran. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass in der ersten Baureihe gravierende (6 dB(A)), in weiteren Bereichen des Plangebietes deutliche Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte auftreten werden. Ein aktiver Schallschutz ist von der Gemeinde nicht vorgesehen. Die einzigen, im Gutachten und in den Festsetzungen formulierten Schutzmaßnahmen beschränken sich auf den passiven Schallschutz. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sehen für die erste Baureihe vor, dass sämtliche zur Lüftung relevanten Aufenthaltsraumfenster auf die rückwärtige Gebäudefassade - nach Nordosten - verlegt werden sollen.

Für den Immissionsschutz sind nicht nur die Aufenthaltsraumfenster für die Bewertung maßgeblich, sondern auch die Außenwohnbereiche, wie Balkone und Terrassen.

Der Planung können wir aufgrund des Verkehrslärms aus immissionsschutzfachlicher Sicht in dieser Form nicht zustimmen, da innerhalb des Gebietes - und insbesondere in der ersten Baureihe - aufgrund der hohen Lärmpegel keine gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Die Orientierung aller Lüftungsfenster von Aufenthaltsräumen (wie z.B. Wohnküchen, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro...) nach Nordosten halten wir darüber hinaus in der Praxis nicht für realisierbar.

Das Schallschutzkonzept erscheint aus unserer Sicht deshalb nicht tragfähig, um gesunde Wohnverhältnisse und auch eine entsprechende Wohnqualität zu gewährleisten. Deshalb bestehen aus unserer Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken hinsichtlich der Immissions-Problematik können nachvollzogen werden. Allerdings ist in der ersten Baureihe gemäß dem Festsetzungskonzept eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen in drei Richtungen (nach Nordwesten, Nordosten, Südwesten) möglich. Lediglich die Fensteröffnungen von Ruheräumen sind einseitig (nach Nordosten) zu orientieren. Diese Orientierungsaufgaben lassen sich auch in der Praxis umsetzen.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche ist festzuhalten, dass der Tages-Orientierungswert der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) im gesamten Geltungsbereich eingehalten wird. Da in einem Mischgebiet Wohnen uneingeschränkt möglich ist, sind gesunde Wohnverhältnisse in jedem

Fall sichergestellt. Dem höheren Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes wird dennoch durch das Festsetzungskonzept Rechnung getragen.

Stellungnahme:

Unsere Bedenken können überwunden werden, wenn entweder:

a) unmittelbar an der Staatsstraße 2006 eine ausreichende Lärmschutzeinrichtung (Wall oder Wand) errichtet wird; die Schallschutzeinrichtung müsste durch einen Gutachter dimensioniert werden, oder

b) die Bebauung so weit zurückgenommen wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags/nachts 55/45 dB(A) eingehalten werden können.

Sollte keine der Lösungen realisierbar sein, dann ist die Fläche für eine Wohnbebauung aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht geeignet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Jedoch wird eine aktive Lärmschutz-Maßnahme im vorliegenden Fall als nicht sinnvoll erachtet, da diese in Bezug auf das Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten wäre und zudem aufgrund des Abstandes des Plangebietes zum Straßenraum eine beträchtliche Höhe aufweisen müsste, um die gewünschte Abschirmwirkung zu erzielen. Auch ein Abrücken der Baugrenzen wird als nicht sinnvoll erachtet, da in diesem Fall ein Großteil des Plangebietes nicht mehr für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen würde. An den bestehenden Baugrenzen und am bestehenden Festsetzungskonzept wird daher festgehalten. Die weitere Begründung ist dem vorangegangenen Abschnitt zu entnehmen.

Stellungnahme:

2) Gewerbelärm (benachbartes Gewerbegebiet)

Der Gutachter hat nachgewiesen, dass die Nachbarschaft des geplanten WA zu dem benachbarten GE dann funktioniert, wenn die für Gewerbegebiete üblichen, flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt werden. Dies ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Allerdings sollte sichergestellt werden, dass beim Ansatz dieser Pegel die bisher vorhandenen Betriebe mit Blick auf deren Baugenehmigungen nicht eingeschränkt werden. Zur Klarstellung wäre es sinnvoll, diesen flächenbezogenen Schallleistungspegel für das Gewerbegebiet durch einen Bebauungsplan festzulegen.

Gegen das Nebeneinander der Wohnbaufläche zu der Gewerbefläche bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, dass die Errichtung der Wohnbebauung zu keiner stärkeren Einschränkung des benachbarten Gewerbes führt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Markt Weitnau ist bewusst, dass die Realisierung der Wohnbebauung zu einer Einschränkung der möglichen zukünftigen Nutzung der Gewerbefläche führen kann. Zurzeit ist auf der Fläche kein Gewerbebetrieb angemeldet. Eine zukünftige gewerbliche Nutzung der Fläche ist zwar denkbar, allerdings ist nicht mit der Ansiedlung von Betrieben zu rechnen, die höhere flächenbezogene Schall-Leistungspegel als 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber bzw. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts emittieren. Falls es dennoch zur Ansiedlung von geräuschintensiveren Betrieben kommen sollte, müssten diese die entsprechenden Richtwerte an den nächstgelegenen Einwirkorten der Wohnbebauung einhalten. Der Markt Weitnau ist sich dieser Einschränkung bewusst. Demnach ergibt sich keine Erfordernis, die flächenbezogenen Schall-Leistungspegel für das Gewerbegebiet durch einen Bebauungsplan festzulegen.

### **Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt wegen des Wanderweges entlang der St.-Wendelin-Straße eine gewisse Naherholungs-Funktion.
- Von der Planfläche gehen durch die landwirtschaftliche Nutzung aktuell Lärm- und Geruchs-Emissionen auf die im Norden befindliche Bebauung aus.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 und der Staats-Straße St 2006 sowie der Gewerbelärm-Immissionen der südöstlich befindlichen Gewerbefläche ein.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Verbindung in die freie Landschaft bleibt durch die St.-Wendelin-Straße erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch Baumpflanzungen entlang der St.-Wendelin-Straße sollen diese Auswirkungen minimiert werden.
- Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich eine Beeinträchtigung auf Grund der weiterhin stattfindenden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Lärm-, Geruchs- und Staub-Immissionen).
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 sowie der Staats-Straße St 2006 ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Sieber (Gutachten vom 22.09.2017) wurden die Verkehrslärm-Immissionen gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 bewertet. Durch die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 und der

Staats-Straße St2006 ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 in Teilen des Plangebietes. Der damit einhergehende Konflikt wird durch ein Abrücken der Baugrenze von der Staats-Straße St2006 sowie durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen, raumluftechnische Anlagen, Festsetzung des Gesamtschalldämm-Maßes der Außenbauteile) gelöst. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden im ganzen Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

### 1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.12.2016 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:**

Stellungnahme:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Aufgrund der in der Nähe und damit in Sichtweite gelegenen, denkmalgeschützten Pfarrkirche von Sibratshofen sind in den Bebauungsplan aber entsprechende Festsetzungen aufzunehmen, die sicherstellen, dass sich die Bebauung in Bezug auf Kubatur, Geschossigkeit, Dachform usw. an den ortstypischen Bauformen orientiert.

Insbesondere gilt es, die Errichtung von Wohngebäuden mit Flachdach, von sog. Toskanahäusern usw. im Hinblick auf das benachbarte Baudenkmal zu verhindern.

Weiter sind ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen möglichst ortsbildverträglich zu gestalten (so wären beispielsweise begrünte Lärmschutzwälle gegenüber Lärmschutzwänden vorzuziehen).

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

#### **Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

##### Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Nördlich der Planfläche befindet sich die Kirche "St. Wendelin" (Nr. D-7-8326-0056). Diese ist von der Bodenkante etwas abgesenkt, aber gut aus südlicher Richtung zu sehen.

##### Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals Kirche "St. Wendelin" (Nr. D-7-8326-0056) auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

### **1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.699 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Die Errichtung von Erdwärmesonden im Bereich der Planfläche ist laut Energie-Atlas Bayern möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

### **1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### 1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Südwestlich in einer Entfernung von ca. 1.500 m zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371.03). Auf Grund des räumlichen Abstandes zwischen Geltungsbereich und Schutzgebiet kann keine Beeinträchtigung festgestellt werden.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Östlich der das Plangebiet begrenzenden "St.-Wendelin-Straße" befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-020). Es ist vom Plangebiet zwischen 5 m und 100 m entfernt. Beeinträchtigungen dieses Biotops sind auf Grund der geplanten Nutzung (Wohngebiet) und der zwischen Biotop und Baugebiet liegenden Straße nicht zu erwarten.
- Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, die von der Planung jedoch nicht berührt werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.12.2016 der Regierung von Schwaben:**

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine landesplanerischen Belange, die dem Bauleitplanvorhaben entgegenstehen, ersichtlich.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 06.12.2016 des Regionalen Planungsverbandes:**

Stellungnahme:

Regionalplanerische Belange stehen der o.g. Bauleitplanung nicht entgegen.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2018:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 16.02.2006):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau zum größten Teil als Wohnbaufläche, zum geringen Teil als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt rund um die Wohnbaufläche eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dar. Diese wird im Rahmen der o.g. Änderung an den Rand der neu dargestellten Wohnbaufläche verschoben.



## 2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

- 2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 22.09.2017 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" wie folgt berücksichtigt:

### 2.1.1 Planungs-/Baurecht:

---

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung:

Äußerung:

Der Flächennutzungsplan stellt für den geplanten Bebauungsplan Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist dementsprechend berücksichtigt.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Es ist daher das Regelverfahren nach EAG-Bau anzuwenden.

Das geplante Baugebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 75 m südlich der denkmalgeschützten Pfarr-Kirche "St.-Wendelin" und soll Wohnbebauung auch in der zweiten Reihe ermöglichen. Es würde dadurch eine Siedlungsstruktur entstehen, die sich städtebaulich nicht organisch an den Bestand anfügen würde. Es sollte daher zunächst geprüft werden, ob der Bereich zwischen der jetzigen Planung und der Pfarr-Kirche "St.-Wendelin" zukünftig bebaut werden kann. Hierzu sollte mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Oberallgäu ein Vor-Ort-Termin durchgeführt werden. Sollte im Ergebnis festgehalten werden, dass keine Bebaubarkeit Seitens des Bayerischen Landesamtes in Aussicht gestellt werden kann, ist gleichermaßen die Wohnbebauung in zweiter Reihe an diesem Standort zu überdenken. Nicht genutzte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan könnten ohne weiteres an einem anderen Standort im Gemeindegebiet dargestellt werden.

**Stellungnahme vom 11.12.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:**

**Stellungnahme:**

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO westlich der St. Wendelin Straße, d.h. am südlichen Ortsrand von Sibratshofen.

Der größte Teil des Plangebiets ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Wohnbaufläche mit der Bezeichnung "W SI-SW" dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, führt der Markt Weitnau im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Da die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen weiteren Wohnbauflächen in Sibratshofen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer oder wegen derzeit nicht behebbarer Erschließungsprobleme kurzfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde zur Entwicklung des Baugebiets "SI-SW" entschlossen. Damit soll den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung nachgekommen werden.

Die planerische Entscheidung der Gemeinde wird von unserer Seite zur Kenntnis genommen und akzeptiert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB können wir Ihnen deshalb mitteilen, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnen in Sibratshofen" erhoben werden.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Die Ausführungen zum Planungserfordernis und der Flächeninanspruchnahme werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

**Stellungnahme:**

Zu den vorgelegten Unterlagen (Zeichnung, Textteil Begründung, Umweltbericht) sind von uns folgende Bedenken und Anregungen vorzubringen:

1. Der Bebauungsplan gibt vor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Gebäude mit Satteldächern errichtet werden dürfen. In den Ziffern 2.4 und 2.5. sind deshalb zur Vermeidung von Missverständnissen die Worte "bzw. Walmdach" zu streichen.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Dem Hinweis wird nachgekommen. Die entsprechenden Worte werden gestrichen.

Stellungnahme:

2. Die Festsetzung in Ziffer 2.17 des Textteiles wird auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gestützt. Nach dieser Vorschrift kann "die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen" festgesetzt werden. Unserem Rechtsverständnis nach ist die derzeit rein textliche Festsetzung gemäß Ziffer 2.17 nicht ausreichend, da mit "Führung" die Trassenführung gemeint ist und somit bei Versorgungsanlagen (hier: Straßenbeleuchtung und Hydranten) der Standort in der Zeichnung fixiert werden muss (ggf. wie bei Baumpflanzungen "variabler Standort" um ca. xxx m verschiebbar). Hierzu verweisen wir auch auf die Ausführungen in Rd.Nr. 114 zu § 9 des Kommentars Ernst/Zinkahn/Bielenberg. Aus Gründen der Recht Klarheit müsste u.E. daher über die Zeichnung i.V.m. mit der textlichen Festsetzung genau ablesbar sein, welche Baugrundstücke von dieser Festsetzung betroffen sein werden.

Die jetzige Festsetzung entspricht nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz.

Unserer Meinung nach wäre es einfacher, wenn die Gemeinde als künftige Grundstückseigentümerin die notwendigen Vereinbarungen mit den davon betroffenen Grundstückseigentümern in den Kaufverträgen regeln würde. Nach § 126 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde eh gehalten, den betroffenen Eigentümer von dieser Duldungspflicht in Kenntnis zu setzen.

Wir bitten deshalb um Überprüfung, ob aus den o.g. Gründen auf diese Festsetzung nicht komplett verzichtet werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Festsetzung 2.17(Standorte für Straßenbeleuchtung und Hydranten) wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung zur Streichung der Festsetzung wird nachgekommen.

Stellungnahme:

3. In Ziffer 3.1. ist Satz 2 wie folgt zu ergänzen

"... (jeweils Teilfläche) der Gemarkung Weitnau und hat eine Größe von 4.415 qm.

Satz 3 "Der Planung werden ... Bauvorhaben zur Verfügung" ist dafür ersatzlos zu streichen.

Der "Überschuss" von 546 qm kann nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde dem gemeindlichen Ökokonto nicht gutgeschrieben werden. Eine entsprechende telefonische Information an die Fa. Sieber sei bereits erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Textpassagen redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

4. Um Unklarheiten auszuschließen ist in Ziffer 4.2. darzulegen, welche Dachformen bei Garagen/Carports zulässig sein sollen. Nach der jetzt gewählten Formulierung wären sowohl bei Garagen/Carports als auch bei sonstigen Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO alle Dachformen zulässig. Ist dies so gewollt?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mögliche Dachformen von Garagen wurden in der Gemeinderatssitzung diskutiert und eine flexible Regelung beschlossen. Die Vorschrift zu den Dachformen wird dahingehend ergänzt, dass für Garagen alle Dachformen zulässig sind.

Stellungnahme:

5. Aus der Zeichnung und aus Ziffer 5.12. ergibt sich, dass durch das Plangebiet eine Hauptversorgungsleitung (Eisenleitung) des "Wasserverschaffungsverbandes Schussental" verläuft. Diese Leitung quert das Baugebiet von Nord nach Süd und tangiert die festgesetzten Bauflächen der Baugrundstücke 5 und 6 sowie 8 bis 11. Für uns stellt sich nun die Frage, ob diese Wasserleitung überbaut werden kann. Wenn nein, wovon wir aufgrund ähnlich gelagerter Fälle in anderen Plangebieten ausgehen, wäre aus unserer Sicht die Festsetzung eines durchgehenden Baugrenzenrahmens kritisch zu beurteilen. Es müsste dann eine grundlegende Überarbeitung dieser Festsetzung vorgenommen werden.

Da uns die Stellungnahme des Wasserverschaffungsverbandes Schussental nicht bekannt ist und auch nähere Ausführungen zu diesem Thema in der Begründung fehlen, werten wir die jetzige bloße "nachrichtliche" Übernahme der Leitung in die Zeichnung und den Hinweis in Ziffer 5.12. als kritisch bis unzureichend.

Wir bitten deshalb um Überprüfung und vor abschließender Behandlung des Bebauungsplanes um Mitteilung, wie die Gemeinde mit diesem Problem umzugehen gedenkt. Eine weitergehende Äußerung behalten wir uns ausdrücklich vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die bestehende Wasserleitung, die derzeit das Baugebiet quert, wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme in die St-Wendelin-Straße verlegt und erneuert. Die angeschlossenen Wasserhausanschlüsse werden an die neue Leitung umgeschlossen bzw. teilweise durch den Wasserzweckverband Sibratshofen erneuert.

Stellungnahme:

6. In Ziffer 7.2.6.2. ist in Satz 1 des 1. Spiegelstrichs nach den Worten "allgemeinen Wohngebiet" die Ziffer "1" zu streichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anmerkung wird nachgekommen und die Ziffer "1" gestrichen.

Stellungnahme:

7. In Ziffer 7.2.6.2. Spiegelstrich 4 ist ausgeführt, dass "nicht störende Gewerbebetriebe" im Plangebiet ausgeschlossen werden. Diese Aussage stimmt nicht mit der textlichen Festsetzung in Ziffer 2.1. überein. Danach wären diese Anlagen im Baugebiet zulässig. Wir bitten um Überprüfung und Korrektur.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführung in Ziffer 7.2.6.2 wird gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 2.1 dahingehend angepasst, dass nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Stellungnahme:

8. In Ziffer 7.2.6.3. 1. Spiegelstrich ist klarzustellen, dass die GRZ von 0,32 auch für den Typ 2 gilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anmerkung wird nachgekommen.

Stellungnahme:

Abschließend weisen wir noch auf folgendes hin:

Nebengebäude/Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach den derzeitigen textlichen Festsetzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und auch größenmäßig nicht eingeschränkt. Dies ist rechtlich nicht zu beanstanden, aber mit Blick auf andere Planungen eher ungewöhnlich. Wurde auf eine entsprechende Regelung bewusst verzichtet?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den Nebenanlagen wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Regelung der Lage und des Maßes von Nebengebäuden wurde bewusst verzichtet, um den Bauherren ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Um die festgesetzten Wand- und Firsthöhen über NN leichter kontrollieren zu können, sollte in die Zeichnung noch ein Bezugspunkt (z.B. nicht veränderbarer Kanaldeckel in der benachbarten Straße) eingetragen werden. Dies würde den zuständigen Sachbearbeitern die Arbeit sicherlich erleichtern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu dem gegenwärtigen Zeitpunkt kann jedoch kein abschließender Bezugspunkt angegeben, da die endgültige Höhe der Straße noch nicht abschließend bekannt ist. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird daher auf die Kennzeichnung von Bezugspunkten verzichtet. Zur Erleichterung der Höhenkontrolle wird vorgeschlagen, während im Rahmen der Erschließungsarbeiten Nägel als Fixpunkte in der Straße anzubringen.

### **Stellungnahme vom 20.12.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 mehrerer Bürger:**

Stellungnahme:

Form- und fristgerecht übermitteln wir anbei unsere Stellungnahme/Einwendungen, die wir in der öffentlichen Sitzung am 26.10.2017 sowie in der Bürgerversammlung am 09.10.2017 schon vorgetragen haben, abschließend wie folgt: In den Typenschablonen bitten wir bei Typ 1 (Einzelhäuser) für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) um Änderung zu: Punkt 2.4 maximale traufseitige Wandhöhe (WH) über NN Änderung auf max. 1,5 geschossige Bauweise, d.h. WH + 5,00 m (anstelle 6,75 m) über NN Punkt 2.5 maximale Firsthöhe (FH) über NN Änderung durch max. 1,5 geschossige Bauweise auf WH + 3,00 m = FH + 8,00 m (anstelle 9,75 m) über NN.

Zur Begründung: Unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Bebauung sowie dem sich zukünftig daraus ortsbildprägenden Gesamteindruck ist es für uns entscheidend, dass sich die neuen Gebäude, in dieser exponierten Lage, harmonisch am Ortsrand und die umgebende Landschaft einfügen. Dem gegenüber steht eine höhenmäßig dominante 2-geschossige Bebauung, die sich durch eine maximal traufseitige Wandhöhe (WH) von + 6,75 m bzw. maximale Firsthöhe (FH) von + 9,75 m zwangsläufig ergeben würde.

Ergänzend noch die Anmerkung, dass wir zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) bei Typ 2 (Doppelhäuser) also auch zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV) zu Typ 1 und Typ 2, hier insbesondere Dachformen und Firstausrichtung, keine Änderungswünsche haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Wand- und Firsthöhen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 26.10.2017 wurden die Höhenfestsetzungen ausführlich diskutiert. Um eine möglichst optimale Nutzung des Grundstücks erzielen zu können und um dem Bauherren ausreichende Flexibilität in der Baugestaltung zu gewährleisten, wurde mehrheitlich beschlossen, eine zweigeschossige Bauweise mit den nun festgesetzten Wand- und Firsthöhen zu ermöglichen. Eine harmonische Einfügung der neu hinzutretenden Gebäude ist zudem auch mit den gewählten Höhenfestsetzungen gegeben: So weist das unmittelbar südlich angrenzende Bestandsgebäude (Grundstück mit der Fl.-Nr. 639/6) eine Firsthöhe von 799,88 m ü. NN sowie eine Wandhöhe von 796,08 m ü. NN auf. Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes beträgt somit einen Meter mehr als für das benachbarte Baugebiet maximal zulässig ist. Bei der Festsetzung der Höhen wurde darauf

geachtet, diese auf die Topographie und die Landschaftssituation abzustimmen. So nehmen die zulässigen Höhen mit dem Abfall des Geländes in Richtung des Ortskernes ab. Im Ortskern selbst finden sich mehrere Gebäude, die in 2,5 geschossiger Bauweise errichtet sind. Das Landesamt für Denkmalpflege hat zudem aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert. Die vorgesehene Eingrünung im Südwesten des Plangebietes trägt schließlich dafür Sorge, dass die Bebauung eingerahmt wird und weniger deutlich ins Auge springt. Insgesamt wird der ortsbildprägende Gesamteindruck des Ortsteiles Sibratshofen somit nicht beeinträchtigt.

## **2.1.2 Verkehrliche Erschließung:**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung:**

Äußerung:

Die St.-Wendelin-Straße weist zurzeit nur eine geringe Ausbaustufe aus. Für die zukünftige Planung sollte darauf geachtet werden, dass die Straßenbreite mindestens 5,00 m vorweist.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.12.2016 des Staatlichen Bauamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Das Gebiet wird über eine gemeindliche Straße (St.-Wendelin-Straße) mittelbar an das übergeordnete Straßennetz, hier die Staatsstraße 2001 bzw. 2006, angeschlossen. Die Erschließung der Wohnbauflächen sollte nur über die bestehende St.-Wendelin-Straße auf die St 2001 (Hauptstraße) erfolgen.

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde, dem Markt Weitnau, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der jeweiligen Straße.

### 2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu):**

Äußerung:

Die Fläche des geplanten Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der zugehörige Landwirt wird in naher Zukunft seinen Betrieb aufgeben, daher ist aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten eine Entwicklung von Wohnbaugrundstücken grundsätzlich möglich.

Durch die Entwicklung des geplanten Baugebietes entsteht eine Restfläche, die schwieriger zu bewirtschaften sein wird. Hier sollte in der weiteren Planung geprüft werden, ob nicht eine Vereinfachung für den entsprechenden Landwirt möglich wird.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Staats-Straße 2001 befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit 60 Milchkühen. Da der Landwirt den Betrieb erst übernommen hat, wird davon ausgegangen, dass eine langfristige Fortführung des Betriebes (mind. 25 – 30 Jahre) erfolgen wird. Der Betrieb liegt in einer Entfernung von ca. 100 m, sodass davon ausgegangen wird, dass keine Geruchsproblematiken im Baugebiet vorliegen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich sollte im Bereich der "Argen" erfolgen, damit nicht weitere gut zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Flächen verloren gehen.

Mit dem Baugebiet werden weitere landwirtschaftliche Flächen verbraucht. Dies ist in der Standortalternativenprüfung in der Begründung mit einzuarbeiten.

### 2.1.4 Brandschutz:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Stellungnahme vom 15.11.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 des Kreisbrandmeisters:**

Stellungnahme:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung Juli 1998- (AllMBl Nr. 15/2008) und in Anlehnung an die DIN 14090 herzustellen.



2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Zufahrten und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Sofern die Hinweise noch nicht vollumfänglich im Bebauungsplan vorhanden sind, werden diese ergänzt.

### 2.1.5 Ver- und Entsorgung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Allgäuer Überlandwerk GmbH:**

Äußerung:

Östlich des Plangebietes befindet sich eine 110 -kV-Leitung. Diese bleibt bestehen, daher sind geringe Einschränkungen in der Erlebbarkeit der umliegenden Landschaft nicht ausgeschlossen. Da die Leitung in ausreichender Entfernung liegt, sind keine Schutzbereiche notwendig bzw. festzusetzen

Die Trafo-Stationen in der Umgebung sind ausreichend, damit das Baugebiet mit Elektrizität versorgt werden kann. Auch ist eine Versorgung des Baugebietes mit Glasfaserkabeln möglich.

Sollte der naturschutzrechtliche Ausgleich im Bereich der "Sibratshofer Argen" erfolgen, dürfen nur flache Gehölze zum Schutz der 100-kV-Leitung gepflanzt werden.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.12.2016 der Deutschen Telekom Technik GmbH:**

Stellungnahme:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2,  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 16.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.12.2016 der Vodafone Kabel Deutschland GmbH:**

Stellungnahme:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg  
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei."

### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung des Orts-Teils. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren bei der Marktgemeindeverwaltung 15 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, die sich innerhalb eines Jahres ergeben hatten. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es dem Markt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Markt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die überplanten Flächen stellen größtenteils bisher nicht genutzte Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan dar. Im Vorfeld der Planung wurde ein alternativer Standort nördlich des Ortskerns von Sibratshofen erwogen. Eine Erschließung des Gebietes war jedoch aufgrund mangelnden Zugriffs auf notwendige Grundstücke nicht zu realisieren. Im vorgesehenen Bereich südlich des Ortskerns bestand daher die einzige umsetzbare Möglichkeit, der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:**

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich überwiegend aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien zu erschließen und so die Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Zudem ist der Bereich durch die St.-Wendelin-Straße bereits erschlossen.

Im Vorfeld der Planung wurden von der Gemeindeverwaltung des Marktes Weitnau zwei Flächen geprüft. Neben der gewählten Fläche entlang der "St.-Wendelin-Straße" wurde eine Fläche nördlich des Ortskerns entlang des "Richter-Ress-Weges" und "Burgstallweges" untersucht. Die dortige Fläche erscheint aufgrund der größeren Masse an angrenzender Bestandsbebauung zunächst vorteilhafter. Bei einer weiteren Betrachtung stellte sich jedoch die Erschließung des Gebietes als schwierig dar, da notwendige Grundstücke nicht erworben werden konnten. Die alternative Fläche entlang der "St.-Wendelin-Straße" ermöglicht dagegen eine zeitnahe Ausweisung von Wohnbaugrundstücken, da dort Einigungen mit den Anliegern und Grundstückseigentümern getroffen werden konnten. Die Fläche befindet sich ebenfalls in fußläufiger Nähe des Ortskerns und weist mit der benachbarten Argen ein landschaftlich attraktives Umfeld auf.

### 3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

---

Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet (s.a. Anhang):

Die Alternative 1 sieht eine zweireihige, linienförmige Wohnbebauung vor, wobei die Erschließungsstraße durch die beiden Häuserreihen durchführt und im Süden einen zusätzlichen Auslass gegen Westen besitzt. In Richtung der Staatsstraße St 2006 im Südwesten des Entwurfes ist eine Eingrünung vorgesehen. Als Haustypen sind Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und Satteldach vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 693m<sup>2</sup>.

Alternative 2 sieht eine dreireihige Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Erschließungsstraße verläuft hier zwischen der zweiten und der dritten Häuserreihe und ähnelt eher einer Ringform. Durch die hiermit erzeugten Rundungen wird im Norden und Süden des Planentwurfes ein sanfterer Übergang in freie Landschaft hergestellt. Zur Verkehrsverlangsamung sind Baumpflanzungen und Parkbuchten auf der Straßenfläche im Baugebiet vorgesehen. Unterhalb des südlichen Auslasses der Ringstraße befinden sich weitere öffentliche Parkplätze. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 763 m<sup>2</sup>.

Alternative 3 zeigt die Möglichkeit einer zweireihigen Wohnbebauung auf, die ohne neue Erschließungsstraßen zu realisieren ist. Die Grundstücke der vier Häuser in der zweiten Reihe werden hierbei mit schmalen Streifen bis an die St.-Wendelin-Straße herangeführt, sodass sie die Häuser der ersten Reihe klammerartig umgreifen. Zusammengenommen entsteht hierdurch eine komfortable Zufahrt zum Gelände, die Breite der Streifen reicht jedoch auch im individuellen Fall als Zufahrt aus. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ist aufgrund der entfallenen Verkehrsfläche mit 816m<sup>2</sup> am größten.

Nach Besprechungen im Gemeinderat wurden zu den angeführten Alternativen leichte Abwandlungen ausgearbeitet, die eine Verkehrsentschleunigung durch Parkbuchten entlang der St.-Wendelin-Straße, die Möglichkeit der Platzierung eines Doppelhauses und einen weiteren Auslass gegen Norden darstellen. Die schließlich gewählte Alternative 2.2 gleicht im Wesentlichen der Alternative 2, weist aber im Unterschied zu dieser die genannten Parkbuchten entlang der St.-Wendelin-Straße auf und sieht einen zusätzlichen Auslass im Nordwesten des Planbereiches vor. Für ein nördlich orientiertes Grundstück ist die Errichtung eines Doppelhauses statt eines Einzelhauses dargestellt. Diese Alternative stellt sich somit flexibler gegenüber den Bedürfnissen dar und berücksichtigt die vorhandene Ausgangslage noch passgenauer.

### 3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

---

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für die überplanten Flächen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funkttechnischen Zusammenhänge entsprochen werden.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,32 für die Typen 1 und 2 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die zulässigen Höchstwerte stellen für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzungen dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximal zulässige Anzahl der Wohnungen, maximale Erdgeschoß-Fußbodenhöhen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.
- Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

Möglichkeiten der Festsetzung:

aktive Schallschutz-Maßnahmen, passive Schallschutz-Maßnahmen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme wird nach Rücksprache mit der Gemeinde als nicht sinnvoll erachtet. Eine Lärmschutzwand würde die bereits vorhandene Barriere-Wirkung der Staats-Straße St 2006 verstärken und wäre somit in Bezug auf das Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Zudem müsste eine Lärmschutzwand aufgrund des Abstandes des Plangebietes zum Straßenraum eine beträchtliche Höhe aufweisen, um die gewünschte Abschirmwirkung zu erzielen. Des Weiteren wäre eine aktive Lärmschutz-Maßnahme mit unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwendungen verbunden. Der Konflikt soll daher durch ein Abrücken der Baugrenze von der Staats-Straße St 2006 sowie mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen, raumluftechnische Anlagen, Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile) gelöst werden. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Niederspannungs-Freileitungen, Verzicht auf Regelungen hierzu

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.



.....  
(A. Streicher, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. M.Sc. S. Erlwein)

## Anhang

### Alternative 1



### Alternative 2



Alternative 2.1



Alternative 2.2



### Alternative 3

