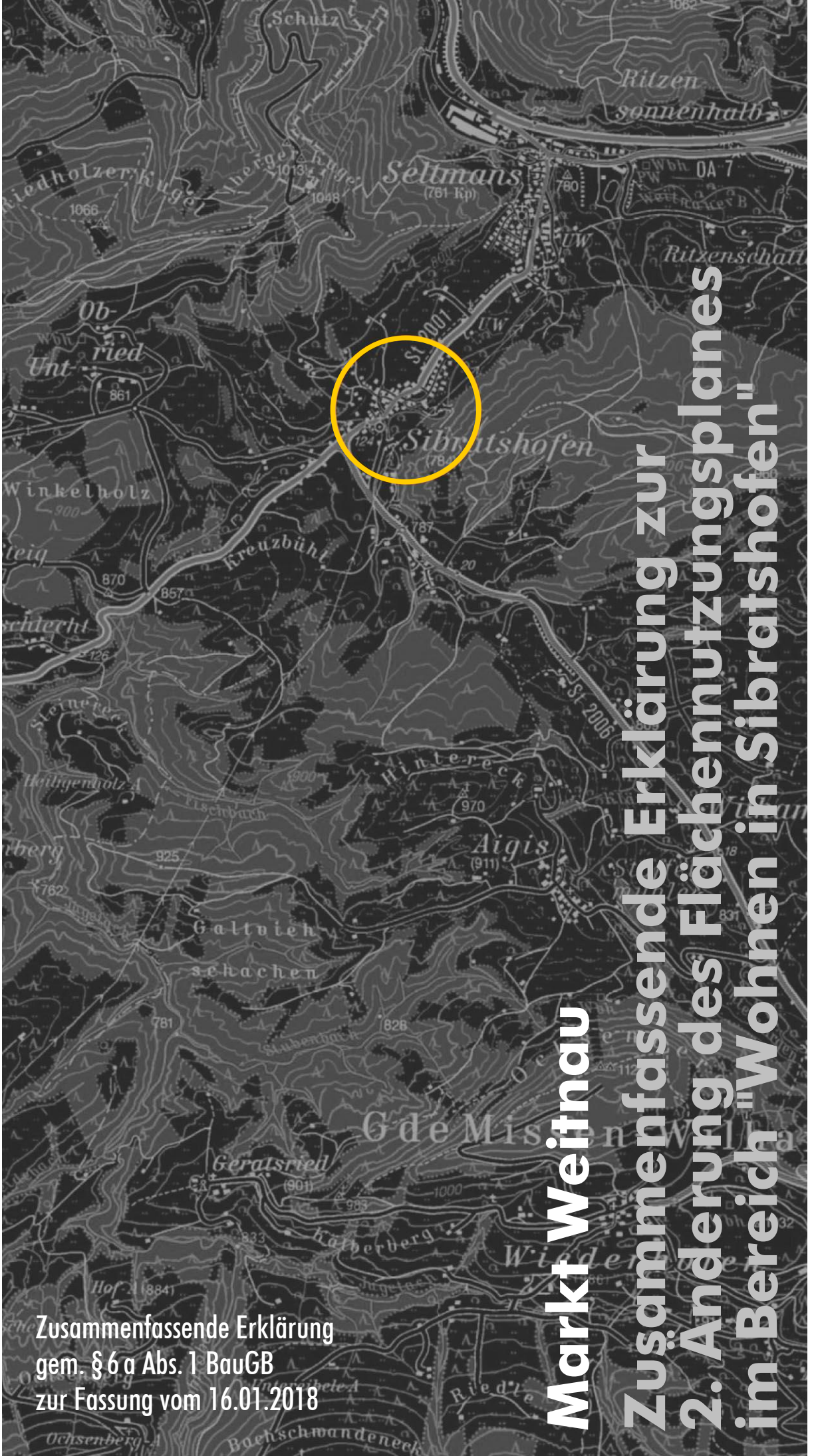


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB  
zur Fassung vom 16.01.2018

# Markt Weitnau Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohnen in Sibratshofen"



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

---

**1.1 Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "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 Umweltbelange wurden bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohnen in Sibratshofen" wie folgt berücksichtigt:**

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

---

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

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

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Bewertungsmodell des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Im Folgenden wird die Eingriffsregelung kurz verbal abgearbeitet.

Im Änderungsbereich sind eine Wohnbaufläche sowie eine südlich und westlich daran anschließende Grünfläche zur Ortsrandeingrünung geplant. Bei der Umsetzung der Bebauung ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Es wird empfohlen, folgende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen festzusetzen: Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen. Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Nach derzeitigem Planungsstand entsteht für das Baugebiet "Wohnen in Sibratshofen", welches auch die nördlich an den Änderungsbereich anschließende Wiesenfläche umfasst, ein Ausgleichsbedarf von etwa 4.400 m<sup>2</sup>. Es ist vorgesehen, den Ausgleich durch naturnahen Waldumbau

(Einbringung von Laubhölzern in einen Fichtenreinbestand) auf Teilen der Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 der Gemarkung Weitnau zu erbringen.

### 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:**

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

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Es sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand ist überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger geprägt.
- Im Westen grenzt eine weitere landwirtschaftliche Wiesenfläche an den Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich 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). Im südlichen Änderungsbereich befindet sich ein einzelnes Gebäude, das zum einen von der "St.-Wendelin-Straße" und zum anderen von der Staatsstraße "2006" eingefasst wird.
- Der Änderungsbereich weist eine Vorbelastung durch die im Norden befindliche 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 Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Der Änderungsbereich 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 keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden (Durchgrünung der Bebauung durch Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze).
- Bei Umsetzung geeigneter 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:**

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

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu den Allgäuer Molassevorbergen. Im Gebiet lagern über den Molassesedimenten fluviatile Ablagerungen (sandig-kiesige Niederterrassen-schotter 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). Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein durchschnittlich bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort.

Die vorhandenen Böden weisen eine hohe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Die Filter- und Pufferleistung für Schadstoffe kann als mittel bezeichnet werden.

- 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 Änderungsbereich 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, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke voraussichtlich eher gering.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).
- Bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist auf Grund des voraussichtlich geringen Versiegelungsgrades die Eingriffsstärke 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:**

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Im näheren Umfeld östlich der Änderungsfläche 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante Darstellung als Wohnbebaufläche 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 0,50 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Um die entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu minimieren, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen). Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll über einen Entwässerungskanal in die Untere Argen geleitet werden.
- Bei Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Änderungsbereich keine Abwässer an. Das auf der Fläche auftreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Auf Grund der ebenen Topografie kommt es im Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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:

- Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereichs kann es im weiter nördlich liegenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubbmissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

##### Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der voraussichtlich geringen Anzahl an Baukörpern und der Darstellung einer zu bepflanzenden Grünfläche 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 Bereich für allgemeines Wohnen kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.



- Insgesamt 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:**

#### **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 Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage. Weiter nördlich befindet sich die bestehende Wohnbebauung des bisherigen Ortsrandes; im südlichen Änderungsbereich besteht ein einzelnes Wohnhaus.
- Der westliche Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ), eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote für die öffentlichen und privaten Flächen), die Pflanzungen in naturnaher Weise erfolgen (vorwiegend Verwendung standortgerechter heimischer Gehölzarten) und keine Barrierewirkung erzeugen (z.B. Ausschluss monotoner Nadelhecken).
- Bei Umsetzung geeigneter 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:**

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

Stellungnahme:

1) Verkehrslärm

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Erweiterung des Wohngebietes nach Südwesten vor. Dadurch rückt das Wohngebiet noch näher an die Staatsstraße ST 2006 heran. Dadurch verschärft sich der bereits kommunizierte Konflikt mit dem Verkehrslärm. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büro Sieber vorgelegt, aus der der Konflikt deutlich zu ersehen ist. In der Begründung des Flächennutzungsplans (Ziffer 4.2.1.17) werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen als die geeigneten Abhilfemaßnahmen dargestellt. Wir halten dagegen - wie wir das im Bebauungsplanverfahren konkretisiert haben - aktive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse für unverzichtbar, weil aufgrund der Ausrichtung der Gebäude (die Straße liegt im Südwesten des Plangebietes) ausschließlich passive Maßnahmen in der Praxis nicht funktionieren werden. Hierzu müssten alle zum Lüften erforderlichen Fenster nach Nordosten orientiert werden. Die Begründung unter Ziffer 4.2.1.17 ist aus unserer Sicht so nicht zutreffend.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erscheint es uns ausreichend, auf die Verkehrslärmproblematik hinzuweisen und das Planzeichen "Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" darzustellen. Mit welchen Mitteln dieser Schutz dann umgesetzt wird (aktive oder passive Schutzmaßnahmen) kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes offen und dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleiben.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht können wir der Planung nur dann zustimmen, wenn die Ziffer 4.2.1.17 entsprechend geändert wird und auf die Darstellung der Art und Weise, wie der Schutz zu erfolgen hat (aktiv oder passiv), verzichtet wird. Wir erachten es als ausreichend, im FNP darzustellen und zu begründen, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Konkretisierung sollte dann dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung, auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur auf die grundsätzliche Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen hinzuweisen, wird nachgekommen.

Der Textteil zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

## 2) Gewerbelärm (benachbartes Gewerbegebiet)

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet, von dem ggf. auch Lärmemissionen ausgehen können, die die maßgeblichen Orientierungswerte überschreiten. Einerseits kann dies dazu führen, dass im Plangebiet keine gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Andererseits kann die Heranführung der Wohnnutzung an das Gewerbegebiet dazu führen, dass bestehende Betriebe aufgrund von zukünftigen Beschwerden in ihren Möglichkeiten eingeschränkt werden können.

Da im Bebauungsplanverfahren noch nicht abschließend geklärt werden konnte, ob die bestehenden Betriebe durch das Plangebiet eingeschränkt werden, erscheint es sinnvoll, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur auf die grundsätzliche Problemstellung hinzuweisen und die erforderliche Klärung auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren zu verlegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung, auf den möglichen Konflikt mit dem benachbarten Gewerbegebiet hinzuweisen, wird nachgekommen.

Der Textteil zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

## 3) Zusammenfassung, Stellungnahme

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht können wir der Planung dann zustimmen, wenn der Text unter Ziffer 4.2.1.17 wie dargestellt geändert und auf den möglichen Konflikt mit dem benachbarten Gewerbegebiet entsprechend hingewiesen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung, auf den möglichen Konflikt mit dem benachbarten Gewerbegebiet hinzuweisen, wird nachgekommen.

Der Textteil zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend redaktionell ergänzt.

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

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt wegen des Wanderweges entlang der St.-Wendelin-Straße eine gewisse Naherholungs-Funktion.
- Vom Änderungsbereich gehen durch die landwirtschaftliche Nutzung aktuell Lärm- und Geruchs-Emissionen auf die weiter nördlich befindliche Bebauung aus.

- Auf den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe 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 den Änderungsbereich 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 28.08.2017) 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 St 2006 ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 in Teilen des Änderungsbereiches. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen.
- Auf den Änderungsbereich wirken die Gewerbelärm-Immissionen der südöstlich befindlichen Gewerbefläche ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber (Gutachten vom 28.08.2017) wurde nachgewiesen, dass unter Zugrundelegung eines für Gewerbegebiete üblichen, flächenbezogenen Schalleitungspegels von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> im Tagzeitraum bzw. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> im Nachtzeitraum mit keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm im Änderungsbereich zu rechnen ist.
- 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:**

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

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Nördlich des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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.
- Für die Errichtung von Erdwärmesonden im Bereich der Änderung liegen derzeit keine Informationen zum Potential vor.

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. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

#### **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 Abarbeitung 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/Biotop (§ 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. 1,5 km zum Änderungsbereich 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/Biotop:

- In einer Entfernung von ca. 20 m befindet sich im Osten 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). Das Biotop wird vom Änderungsbereich durch die "St.-Wendelin-Straße" getrennt. Auswirkungen der Planung auf den Gehölzsaum sind derzeit nicht erkennbar.
- Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotop, die ebenfalls nicht von der Planung 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:**

**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.

Landschaftsplan (16.02.2006):

Die wesentlichen landschaftsplanerischen Aussagen sind im Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau, welchen es hier zu ändern gilt, integriert. Im Änderungsbereich betrifft dies die Fläche für die Ortsrandeingrünung an der Süd- und Westgrenze der dargestellten Wohnbaufläche. Diese Eingrünungsfläche wird nach Süden bzw. Westen hin verschoben, so dass weiterhin eine Ortsrandeingrünung im bisherigen Umfang dargestellt ist.

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

---

**2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohnen in Sibratshofen" wie folgt berücksichtigt:**

### **2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

---

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

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

Stellungnahme:

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist die Erweiterung der Wohnbaufläche "SI-SW" nach Süden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz) keine Einwendungen gegen die Ausweitung der Wohnbaufläche "SI-SW" nach Süden erhoben werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis der genannten Fachabteilungen des Landratsamtes Oberallgäu wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zu den vorgelegten Unterlagen (Zeichnung, Begründung, Umweltbericht) möchten wir nur anmerken, dass auf den Planunterlagen anzugeben ist, um die wievielte Änderung des Flächennutzungsplanes es sich handelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend vervollständigt.



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

---

### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohnen in Sibratshofen" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich. Die überplanten Flächen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Wohnen in Sibratshofen" stellen größtenteils bisher nicht genutzte Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan dar. Der südliche Bereich des Baugebietes ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein Lückenschluss zum südlich angrenzenden Bestandsgebäude.

Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

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

Der Standort des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Bebauungsplan-Verfahren "Wohnen in Sibratshofen". Die überplanten Flächen im Bereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes stellen größtenteils bisher nicht genutzte Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan dar. Der südliche Bereich des Baugebietes (welcher dem vorliegenden Änderungsbereich entspricht) ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein Lückenschluss zum südlich angrenzenden Bestandsgebäude. Es handelt sich somit um eine kleinflächige Ergänzung einer bestehenden Wohnbaufläche.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahrens wurden verschiedene Entwurfs-Alternativen erarbeitet. Dabei lag das Hauptaugenmerk auf den Grünflächen und der Lage des Doppelhauses. Bei der aktuellen Planung ist eine Aufweitung der Bebauung und eine Durchgrünung des Änderungsbereiches im Südwesten vorgesehen. Dies hat den Effekt, dass die Blickbeziehung zur Orts-Kirche "St. Wendelin" aus südlicher Richtung durch die Bebauung weniger beeinträchtigt wird. Durch Verkehrsbegeleitgrünflächen (Parkplätze) mit festgesetzten Bäumen wird im Änderungsbereich und an der angrenzenden "St.-Wendelin-Straße" zugleich eine Eingrünung der auch als Wanderweg genutzten Straße sowie eine Entschleunigung des Verkehrs erreicht.

#### **3.2.1 Planungs-Alternativen:**

---

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der

verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....  
(A. Streicher, Bürgermeister)

Planer:

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