
MARKT WEITNAU



Landkreis Oberallgäu

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANS für den Bereich „Nördlich der Hohenegg- straße“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) BEGRÜNDUNG
- MIT C) UMWELTBERICHT
- D) VERFAHRENSVERMERKE

ENTWURF

Auftraggeber: Markt Weitnau

Fassung vom 05.03.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Projektnummer: 19114

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

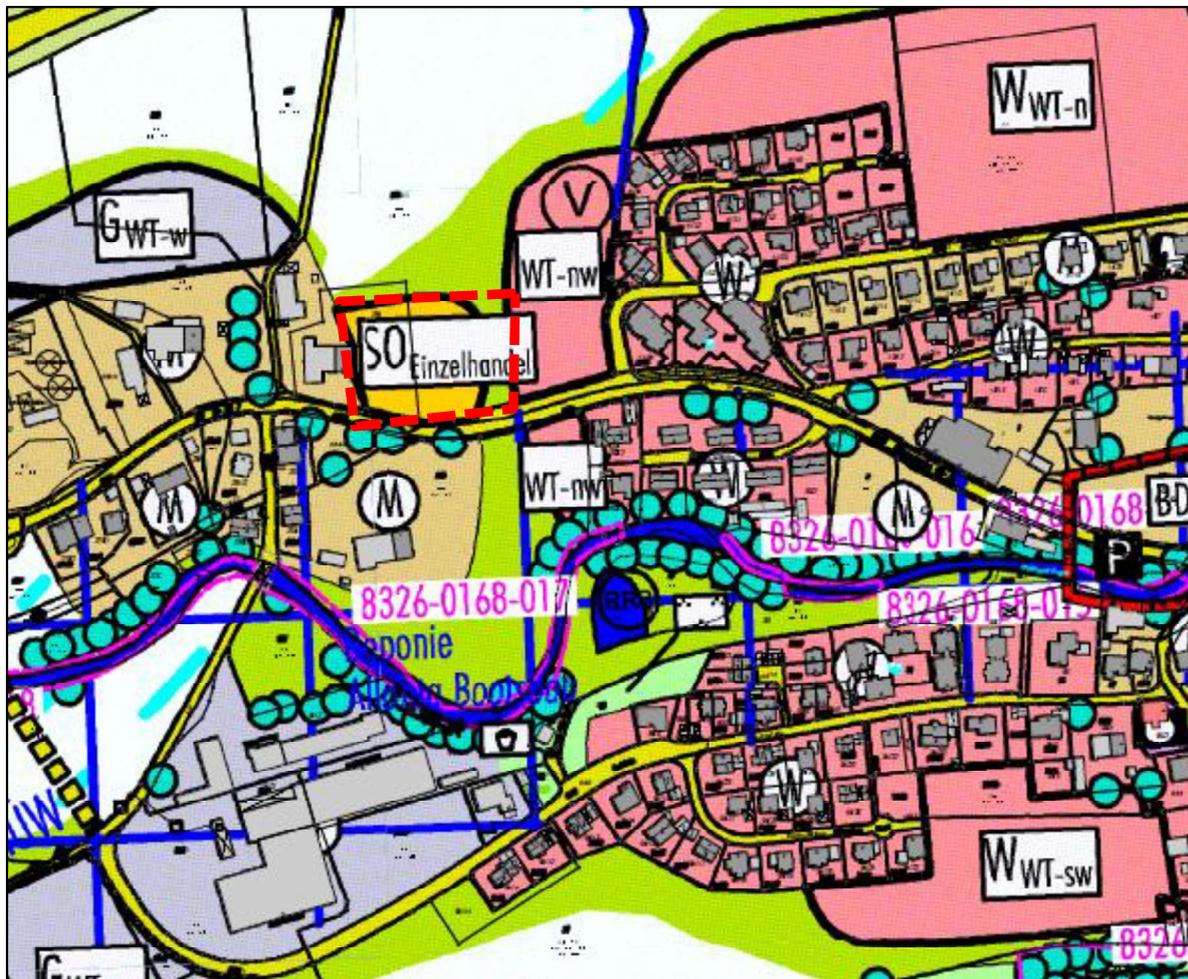
Bearbeitung: Lutz-Holger Behre, Friederike John

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
1.	Wirksamer Flächennutzungsplan (M 1:5.000)	3
2.	3. Änderung des Flächennutzungsplans (M 1:5.000)	4
B)	BEGRÜNDUNG	5
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.	Beschreibung des Planbereiches	6
C)	UMWELTBERICHT	8
1.	Grundlagen	8
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	9
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	15
4.	Ausgleichsbedarf	16
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
6.	Beschreibung der Methodik	16
7.	Zusammenfassung	17
D)	VERFAHRENSVERMERKE	19

A) PLANZEICHNUNG

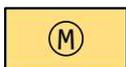
1. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (M 1:5.000)



Zeichenerklärung



Bereich der 3. Änderung



Gemischte Bauflächen



Grünflächen



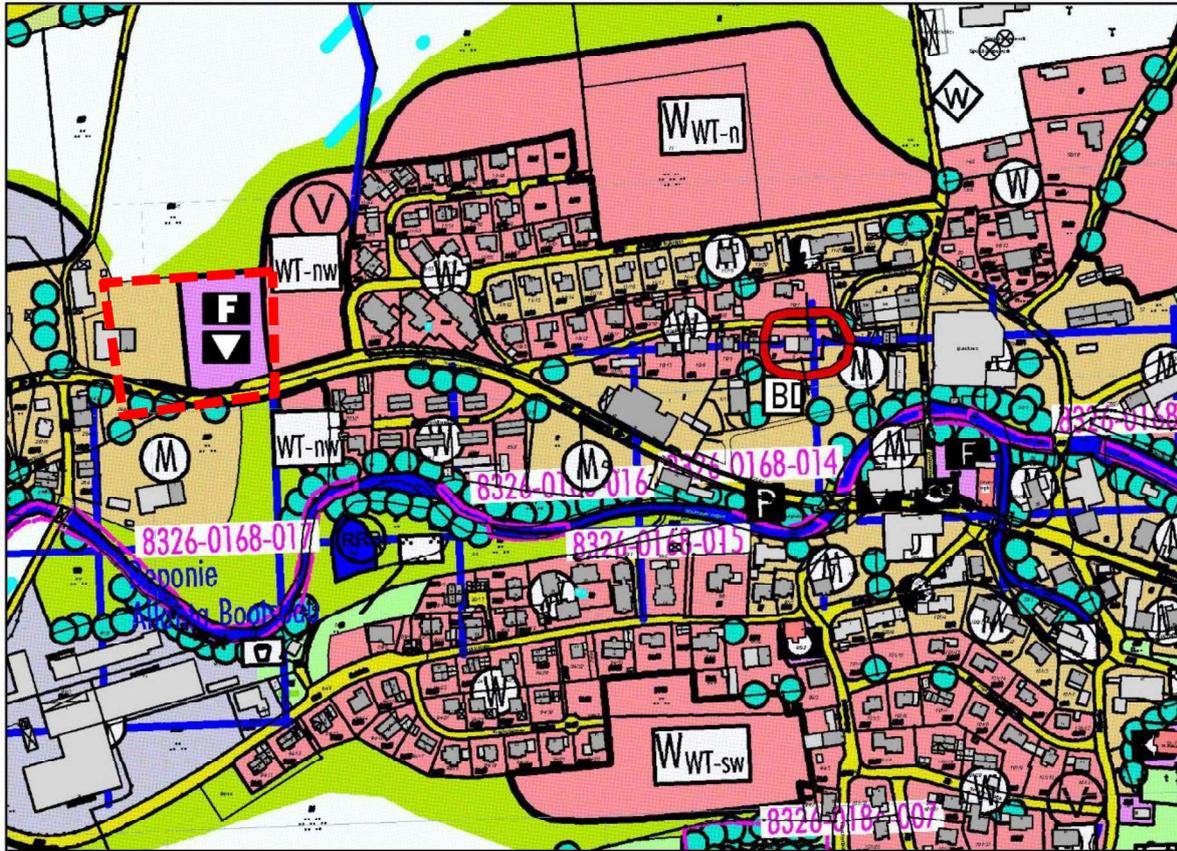
Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“



Eingetragenes Bodendenkmal mit Nummer

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gem. des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. v. 26.06.2006

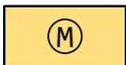
2. 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (M 1:5.000)



Zeichenerklärung



Bereich der 3. Änderung



Gemischte Bauflächen



Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Kulturelle Zwecke“



Eingetragenes Bodendenkmal mit Nummer

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gem. des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. v. 26.06.2006

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im Osten als Grünfläche dargestellt.

Der Markt Weitnau plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Standortfeuerwehr Weitnau auf einer Teilfläche der Flurnummer 284/1, Gemarkung Weitnau, da die räumlichen Kapazitäten am aktuellen Standort in der Hoheneggstraße 24 nicht ausreichend sind. Gleichzeitig soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass eventuell die Harmoniemusikkapelle Weitnau neue Vereinsräume in dem Neubau bekommt.

Die Fläche befindet sich zwischen dem Hauptort und dem Ortsteil Ritzensonnenhalb. Die Fläche ist als Außenbereichsfläche zu definieren. Die interne Abstimmung im Landratsamt Oberallgäu hat ergeben, dass der Flächennutzungsplan angepasst werden muss, damit das Bauvorhaben im Einzelgenehmigungsverfahren gem. § 35 Abs. 2 BauGB bearbeitet werden kann. Ein Vorhaben im Außenbereich kann demnach im Einzelfall zugelassen werden, wenn es die in Abs. 3 genannten öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Da der Planungsbereich an der Haupterschließungsstraße des Marktes liegt, ist die Erschließung gesichert. Aktuell findet eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange durch das Vorhaben nur durch den Widerspruch der Darstellung im Flächennutzungsplan statt.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau soll daher geändert werden, um die Planungsziele der Marktgemeinde korrekt abzubilden.

Im Zuge der 3. Änderung soll außerdem die Darstellung des Bodendenkmals Nr. D-7-8326-0001 nachrichtlich korrigiert und eine bislang als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellte Teilfläche der Flurnummer 284/2 als gemischte Baufläche dargestellt werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau wurde am 26.06.2006 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seitdem erfolgten zwei Änderungen: die 1. Änderung wurde am 21.09.2013 und die 2. Änderung am 14.07.2018 wirksam.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, sowie im Osten als Grünfläche dargestellt.

Der Änderungsbereich wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und kulturelle Zwecke“ sowie gemischte Baufläche im Westen dargestellt.

Detaillierte Planungen, die mit allen Beteiligten abgestimmt sind, liegen derzeit noch nicht vor. Nachdem für den Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung vorgesehen ist, bleibt für die Detailplanung ausreichend Spielraum. Die geplante Fläche für Gemeinbedarf bzw. gemischte Baufläche stellt keinen Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungsentwicklung dar, da der Ortsrand nach Norden hin abgeschlossen wird und der Änderungsbereich im Osten an eine im FNP dargestellte Wohnbaufläche angrenzt.

2.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne, die der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen würden

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Lage im Raum



Abbildung 1: topographische Karte des Marktes Weitnau mit Darstellung des Änderungsbereiches, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Bearbeitung)

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er erstreckt sich im Wesentlichen auf die Fl. Nr. 284/2 und einen Teilbereich der Fl.Nr. 284, beide Gemarkung Weitnau und umfasst ca. 0,7 ha.

Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut und liegt nördlich der Hoheneggstraße, die als Kreisstraße OA7 u.a. die Hauptverkehrsachse des Ortsteils Weitnau bildet. Dieser Standort ist aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung für die Feuerwehr besonders geeignet. In unmittelbarer Nähe (ca. 600 m entfernt) befindet sich die Auffahrt zur Bundesstraße 12, die von Kempten nach Isny und dann weiter Richtung Lindau (Bodensee) führt.

Entlang der Kreisstraße gilt gem. BauStrWG eine Anbauverbotszone von 15 m. In Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu wurde die Anbauverbotszone für die Gemeinbedarfsfläche auf 10 m reduziert. Die gemischte Baufläche ist von dieser Regelung ausgenommen. Regelungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes könne hierzu allerdings nicht erfolgen.

3.2 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände steigt nach Norden gleichmäßig um rund 4 m an. Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine nennenswerten Grünstrukturen. Die bestehende Baumreihe entlang der Hoheneggstraße ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet mit Darstellung des Änderungsbereiches, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Bearbeitung)

3.3 Planungsalternativen

Das Hauptgebäude der Feuerwehr Weitnau befindet sich ebenfalls in der Hoheneggstraße weiter östlich, Hausnummer 24. An diesem Standort bieten sich aktuell keine Erweiterungsmöglichkeiten für ein neues Gerätehaus, da die umliegenden Flächen bebaut sind.

Dem Markt und der Feuerwehr bot sich nun die Möglichkeit des Erwerbs eines Teilbereichs der Fl.Nr. 284/1, inzwischen abgemarkt als Fl.Nr. 284/2. Die Fläche befindet sich in hinnehmbarer Nähe zum Feuerwehrhaus.

Das Vorhaben und seine Lage wurde vorab mit den relevanten Sachgebietsleitern des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt.

C) UMWELTBERICHT

Der Markt Weitnau beabsichtigt mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Gemäß § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG und 3 Abs. 1 UVPG ist dafür im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll die Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundlage bilden, um das Vorhaben der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auf einer bisher als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellten Fläche im Außenbereich zu ermöglichen. Zudem wird künftig ein Teilbereich des bisherigen Sondergebietes als gemischte Baufläche dargestellt.

Der dafür notwendige Ausgleichsbedarf wird im Rahmen der Baugenehmigung ermittelt und nachgewiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie im Osten als Grünfläche ausgewiesen.

Die Änderung beabsichtigt die Umwandlung in Fläche des Gemeinbedarfes zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses sowie gemischte Bauflächen. Es werden somit hauptsächlich bereits als Bauland dargestellte Flächen hinsichtlich ihrer Nutzung neu definiert. Der Grünstreifen im Osten soll ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden, um den Anschluss an die östlich gelegene Wohnbaufläche zu schaffen.

1.2.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Schutzgebietes.

1.2.3 Artenschutzkartierung

Es sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung im Gebiet bekannt.

1.2.4 Biotopkartierung

Es liegen keine amtlich kartierten Biotope im Umgriff des Planungsgebiets und in den direkt angrenzenden Lebensräumen.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Die zu überplanende Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des intensiv landwirtschaftlich genutzten Planungsbereiches sind keine Gehölz bewohnenden Vogelarten aufgrund des Mangels an Gehölzen zu erwarten. Als relevante Vogelgruppe sind allein Bodenbrüter der offenen Feldflur zu prüfen. Anderen Artengruppen (Reptilien, Amphibien etc.) besitzen keine relevanten Vorkommen im Grünland.

Bei Vorkommen von Bodenbrütern der Feldflur würden die ermöglichte Versiegelung der Fläche, die Bauarbeiten und die neuen Nutzungen eine Entwertung ihres Lebensraumes darstellen. Dies würde vor allem Vogelarten wie Feldlerche, Kiebitz, Wachtel und Wiesenschafstelze betreffen.

Die Feldlerche benötigt weite Flächen ohne Gehölze oder andere vertikale Strukturen als Bruthabitat. Da sie zu Siedlungen in der Regel einen größeren Abstand einnimmt, ist das Planungsgebiet aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand für die Feldlerche wenig geeignet, so dass ein Vorkommen eher an den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wahrscheinlich ist.

Der Kiebitz hat sein Brutareal vor allem im großflächigen offenen, flachen Nass- und Feuchtgrünland sowie an Nassstellen in Grünlandflächen. Diese spezifischen Anforderungen an den Lebensraum sind im Planungsgebiet nicht gegeben, so dass ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden kann. Es sind keine Nassstellen vorhanden. Auch das bewegte Gelände wirkt sich negativ auf die Eignung als Lebensraum aus.

Ein Vorkommen der Wachtel ist aufgrund der Siedlungsnähe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unwahrscheinlich.

Nicht ganz ausgeschlossen werden kann jedoch die Wiesenschafstelze, die häufig auch intensiv genutzte Äcker besiedelt (insbesondere Hackfrüchte). Aufgrund des großen Angebotes in direkter Umgebung kann sie leicht in benachbarte Fluren ausweichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht anzunehmen.

Für die Großvögel, wie Raben- und Saatkrähe, Dohlen, Mäusebussard und Rotmilan sind die Flächen potentielle Jagdreviere bzw. Nahrungsraum. Allerdings ist das Eingriffsgebiet im Verhältnis zur Größe des Reviers, wo sie flexibel und opportunistisch auf der Nahrungssuche sind, klein, dass durch die Überbauung der Fläche keine großen Beeinträchtigungen auf die genannten Vogelarten zu erwarten ist.

Für Gehölz bewohnende Feldvogelarten können sich die vorgesehenen Gehölzpflanzungen positiv auswirken und einen zusätzlichen Lebensraum in der ausgeräumten Landschaft bieten.

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsbereich ist der Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen überbaut. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitataignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Durch die geplante Ortsrandeingrünung ist der künftige Grünflächenanteil deutlich größer als im Ausgangszustand. Zukünftige Bepflanzungen bekommen im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel. Somit ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturvielfalt erhöht. Die Wertigkeit als Habitat wird mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen erhöht.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes ist insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet stellt sich als Südhang dar, mit einem Gefälle von ca. 792 m. ü. NHN im Norden nach ca. 788 m. ü. NHN im Süden. Der Umgriff befindet sich im Bereich des Alpenvorlandes, im speziellen im Bereich des voralpinen Moor- und Hügellandes. Am Standort der Planung handelt es sich um Braunerde und Parabraunerde über schwach kiesführendem Lehm. Die Bodenarten sandig-lehmiger Schluff reichen in eine Tiefe bis mind. 75 cm unter Geländeoberkante. Die Oberbodenschicht ist bis zu 30 cm mächtig, der kulturfähige Unterboden mindestens 45 – 50 cm mächtig, vgl. Rechercheergebnis aus dem Bodensystem (BIS Bayern), Objekt ID 8326AB000030). Diese durchschnittlich humosen, schluffigen Böden sind empfindlich für Verdichtungen und Vernässung.

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des LfU. Die Grundlegendaten für die Bewertung der Bodenteilfunktionen liefert die Karte der Bodenschätzung.

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Kulturart	Grünland (Gr)	Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Bodenart	Lehm (L)	Retentionsvermögen	4
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe (II)	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9°-7,0° (b) - Wasserstufe (1)	Ertragsfähigkeit	3
Boden- / Grünlandzahl	62	MITTELWERT	3,5
Acker- / Grünlandzahl	56	BEWERTUNGSERGEBNIS	4
sonstiges	-		

Das Standortpotential für die natürliche Vegetation ist aufgrund der Acker- / Grünlandzahl von 56 als „regional“ einzustufen. Aufgrund des lehmigen Bodens der Bodenstufe II wird das Retentionsvermögen mit der Bewertungsklasse 4 bewertet, ebenso wie das Rückhaltevermögen für Schwermetalle. Die Ertragsfähigkeit ergibt sich aus der Acker- / Grünlandzahl. Aufgrund der zweifachen Bewertung mit der Klasse 4 ergibt sich eine Gesamtbewertung von 4.

Bei dem von der Planung betroffenen Bereich handelt es sich um Boden mit über 60 Bodenpunkten mit der Wertklasse 4. Dieser erfüllt die Bodenfunktionen in besonderem Maße und sollte daher soweit möglich von Bebauung freigehalten und für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Grünland bis auf einen bestehenden Stadel unversiegelt.

Auswirkungen:

Die Bebauung mit Gebäuden und versiegelten Flächen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden (Grünland) aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren.

Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nach der Umnutzung im Plangebiet jedoch nicht mehr statt.

Bei der Erstellung von Bauleitplänen sind verschiedene Belange untereinander abzuwägen. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wurde bereits im wirksamen FNP die Zielvorstellung „Einzelhandel“ formuliert. Die vorliegende Änderung wandelt diese Baufläche in eine andere Nutzungsart um. Die Absicht einer Bebauung bleibt demnach bestehen. Die Gemeinde verfügt aktuell nicht über Grundstücke in unmittelbarer Nähe des Feuerwehrhauses, die sich für die beabsichtigte Entwicklung eignen würden.

Bewertung:

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der damit entfallenden Bodenbearbeitung ist nur von einer **mittleren** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der Bereich stellt sich aktuell als unversiegelte Fläche dar. Durch das Planvorhaben werden bisher unbebaute Flächen für eine Gemeinbedarfsnutzung und die damit verbundenen Erschließungsflächen in Anspruch genommen.

Die Flächen befinden sich zwar nicht im Ortskern, liegen jedoch an der Haupteerschließungsachse und schließen an bestehende Bauflächen an.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden aktuell bebaute Flächen zumindest teilweise dauerhaft versiegelt. Im Ortskern von Weitnau besteht aktuell keine Möglichkeit zur Umsetzung des Vorhabens.

Bewertung:

Durch das Vorhaben werden ca. 0,6 ha Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen, wobei diese bereits überwiegend als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Dadurch ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Grünlandflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben. Landwirtschaftliche Einträge in das Grundwasser sind nicht auszuschließen. Angaben zur Höhe des Grundwassers liegen nicht vor.

Aufgrund der Hanglage ist mit abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. In Verbindung mit der vorliegenden Bodenbeschaffenheit (Lehm) und der damit einhergehenden geringen Versickerungsfähigkeit sind bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen der Ausführungsplanung ggf. besondere Maßnahmen zu treffen.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird aufgrund der beabsichtigten Bebauung das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert und damit die Abflusssituation verändert. Auch die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des geringeren Freiflächenanteils gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung als ungünstiger zu bewerten.

Jedoch sollte das gesamte unbelastete Niederschlagswasser auch künftig möglichst vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Ggf. kann dies durch gedrosselte Einleitung an den Abwasserkanal sichergestellt werden. So wird Niederschlagswasser nur im Falle eines Starkregenereignisses, bei dem die natürliche Sickerfähigkeit des Bodens nicht mehr ausreicht, kontrolliert abgeleitet. Somit ist von keiner nennenswerten Verringerung der Grundwasserneubildungsrate oder Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen.

Bewertung:

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es befindet sich in einem Bereich mit warmgemäßigtem und immer feuchtem Klima. Dabei fallen die meisten Niederschläge im Sommer, die wenigsten im Winter. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt 6,6 °C. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt etwa 1066 mm.

Bedeutsam für die Entstehung von Kaltluft sind vor allem die Wiesen und Felder. In windarmen Strahlungsnächten kommt es in diesen Bereichen zur Abkühlung der bodennahen Luftschichten und somit zur Kaltluftproduktion. Für Siedlungsgebiete bringt der Kaltluftzustrom vor allem während der Sommermonate eine Minderung der lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen. Kaltluft-Transportbahnen stellen offene Talbereiche dar. Mit der Größe des Einzugsgebietes, der Hangneigung sowie dem Grad der Offenheit des Geländes als Voraussetzung für einen ungehinderten „Fluss“ nimmt der Kaltluftstrom zu. Kaltluft-Abflussrinnen übernehmen wichtige Funktionen für die Luftzirkulation und den Luftaustausch.

Auswirkungen:

Eine geringe Zunahme an Luftschadstoffbelastungen (Feinstaub- und Abgasbelastung) kann aufgrund des zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehrs angenommen werden.

Durch die Planung kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im östlichen Bereich ein Grünstreifen festgesetzt, der nicht nur die Ortsteile Weitnau und Ritzensonnenhalb gestalterisch voneinander trennt, sondern auch eine klimatische und naturräumliche Funktion aufweist. Am südlich gelegenen Weitnauer Bach entstehende Frischluft kann bei entsprechender Windrichtung nach Norden in den Ort hineinströmen. Dieser Luftstrom wird bei Bebauung des Gebietes u.U. in Abhängigkeit von der Gebäudesituierung behindert werden.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und des Verlaufs des Weitnauer Bachs durch den gesamten Ortsteil kann jedoch von keiner signifikanten Beeinträchtigung des Umfelds durch das Vorhaben ausgegangen werden.

Bewertung:

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Der Planungsbereich hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Emissionen von den derzeitigen Flächen gehen im Bestand von der Landwirtschaft aus.

Auswirkungen:

Durch die Planung entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da die Flächen zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Beabsichtigt ist neben der Nutzung als Gerätehaus auch eine Nutzung für kulturelle Zwecke. Die Planung leistet also einen positiven Beitrag zum Dorfleben.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der durch Einsätze der Feuerwehr entstehende Lärm (Sirenen, etc.) ist durch die Anwohner hinzunehmen. Die Feuerwehr Weitnau beabsichtigt die Fläche auch für ihre Übungen zu nutzen. Dabei ist bei der Umsetzung auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu achten, so dass die Anwohner nicht in ihrer Wohnruhe gestört werden. Ggf. ist dies mit Hilfe eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens nachzuweisen.

Bewertung:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können als **gering** eingestuft werden.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich im Westen unmittelbar an den bestehenden Ortsrand von Ritzensonnenhalb anschließt. Im Osten schließt die Fläche für Gemeinbedarf an einen aktuell unbebauten, im FNP als Wohnbaufläche dargestellten, Bereich an. Die Planung bildet damit die Verlagerung des Ortsrandes des Ortsteils Ritzensonnenhalb nach Osten. Langfristig ist von einem Zusammenwachsen der beiden Ortsteile auszugehen.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Bebauung führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der Verlagerung des Ortsrandes, wobei dies im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Planungsziel ist. Bei der Ausführungsplanung ist auf eine adäquate Eingrünung der Flächen zur freien Landschaft hin zu achten. Langfristig wird die Lücke zwischen beiden Ortsteilen zumindest nördlich der Hoheneggstraße geschlossen werden und damit der Ausblick in die freie Landschaft genommen.

Bewertung:

Aufgrund der Verlagerung des Ortsrandes und des Zusammenwachsens zweier Ortsteile ist eine **geringe** Beeinträchtigung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Planungsgebietes sind in den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten. In Weitnau befinden sich jedoch mehrere Bau- und Bodendenkmäler. Werden bei Baumaßnahmen entsprechende Funde gemacht so ist gem. Art. 8 BayDschG das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darüber zu unterrichten.

Bewertung:

Da keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler von dem Bauvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler weitgehend **ausgeschlossen** werden.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“. Hier werden Flächen dauerhaft verändert, die als Lebensraum dienen können, sowie Wandermöglichkeiten eingeschränkt.

Gleichfalls kommt es zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“, da ein Verlust jeglicher Funktionen des Bodens, wie beispielsweise Puffer- und Filter- und Speicherwirkung, direkte Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ haben. Durch die Inanspruchnahme von Fläche und die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (so weit vorhanden) wird auch der natürliche Wasserhaushalt beeinträchtigt.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird oder perspektivisch ein Einzelhandelsmarkt entsteht. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann

bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde bei weiterer landwirtschaftlicher Nutzung allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht dem Markt Weitnau aber auch die Chance auf die Stärkung Brandschutzes und der Vereinsstruktur und damit der Schaffung eines aktiven Dorflebens.

4. AUSGLEICHSBEDARF

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird in der Regel anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung ermittelt.

Bei der Planung ist davon auszugehen, dass großflächige Versiegelungen nicht stattfinden und anfallendes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen an Ort und Stelle abgeleitet und versickert werden kann.

Als geeigneter Standort bestehen evtl. innerhalb des Planungsgebietes oder Flächen außerhalb, die im Besitz des Marktes sind. Die Regelung der Ausgleichsflächen ist im Bauvorhaben unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes als Grünlandfläche und der geplanten Versiegelung abzuklären.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter C) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung der 3. Änderung entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau i. d. F. v. 26.06.2006
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan Region Allgäu (RP 16) i. d. F. v. 12.108.2009
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Am östlichen Ortsrand des Ortsteils Ritzensonnenhalb des Marktes Weitnau soll im Außenbereich die bauleitplanerische Grundlage für den Bau eines Feuerwehrrätehauses geschaffen werden. Aufgrund seiner Lage an der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE des Marktes bietet sich dieser Standort besonders an. Zudem ist er bereits als Baufläche im FNP dargestellt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	-

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Weitnau hat in der Sitzung vom 14.11.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.01.2020 hat in der Zeit vom 27.01.2020 bis 26.02.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.01.2020 hat in der Zeit vom 27.01.2020 bis 26.02.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.03.2020 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom __.__.2020 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.2020 festgestellt.
7. Markt Weitnau, den __.__.2020

Alexander Streicher, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Das Landratsamt Oberallgäu hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom __.__.2020 AZ _____ genehmigt.

(Siegel LRA)

9. Ausgefertigt

Markt Weitnau, den __.__.2020

Alexander Streicher, 1. Bürgermeister

(Siegel)

10. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am __.__.2020 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Markt Weitnau, den __.__.2020

Alexander Streicher, 1. Bürgermeister

(Siegel)