



Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB  
zur Fassung vom 21.11.2022  
Sieber Consult GmbH  
www.sieberconsult.eu

Markt Weitnau

Zusammenfassende Erklärung zur

4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des  
Bebauungsplanes "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans"

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

---

**1.1 Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" 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 12.04.2022 berücksichtigt.**

**Die Umweltbelange wurden bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" wie folgt berücksichtigt:**

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

---

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

**Stellungnahme vom 20.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

**Stellungnahme:**

In der Regel folgt dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Umsetzung der Bebauung ein weiterer Produktionsflächenverlust durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst geringgehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden.

Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendigen Ausgleichsflächen

- auf ein Mindestmaß begrenzt werden,
- nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden,
- der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich erfolgen durch eine Aufwertung der Grünflächen,
- Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die landwirtschaftlichen Belange in der Planung ausreichend berücksichtigt, um den Verlust landwirtschaftlicher Flächen und den durch den Eingriff erforderlichen Ausgleichsbedarf möglichst gering zu halten.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.11.2022:**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB 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 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 Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes im Bereich der Verkehrsflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, Schutzgut Landschaftsbild)

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden (großflächige Versiegelung; Bodenabtrag im Bereich des Geländesprungs).

Durch die Darstellung des Sondergebiets ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

### 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 21.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Außerdem liegen innerhalb des Änderungsbereichs noch Gehölze und Verkehrsflächen vor. Die bestehenden Verkehrsflächen sind vollständig versiegelt.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) wird der Vegetationsbestand überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Im Bereich des intensiv genutzten Grünlandes sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden.
- Im Westen und Norden des Änderungsbereichs wachsen Feldhecken aus überwiegend heimischen Gehölzen. Diese Gehölze bieten vielen Insekten einen Lebensraum. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume zahlreiche Vogelarten vorkommen (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink). Hier kann daher von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Der zu ändernde Bereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der Kreisstraße mit Radweg im Norden leicht vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und

das angrenzende Hochspannungswerk lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Eine Biotopverbundfunktion des Änderungsbereichs ist aufgrund fehlender Strukturen nicht zu erwarten. Geeignete Strukturen für den Biotopverbund befinden sich südlich und westlich entlang des Flusslaufes der Unteren Argen.

- 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 aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Der Änderungsbereich kommt aufgrund der Gehölze zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine Überbauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich nahe einer bestehenden Bebauung und einer Verkehrsfläche liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Gehölze können vollständig erhalten werden.
- Das Gebiet wird in Zukunft eine ähnliche Artenvielfalt aufweisen. Abhängig von den Festsetzungen kann ein Teil der Pflanzenarten 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 voraussichtlich durch die im Flächennutzungsplan zu ändernde landwirtschaftlich genutzte Fläche geringfügig ändern. Die Mehrzahl der Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die meisten Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung des Gebietes durch Pflanzungen und Pflanzbindungen) stehen im Änderungsbereich weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Als Eingrünung sollte um den Änderungsbereich eine Mindestzahl von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden, um den Lebensraumwert der Fläche zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot 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.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von

6,00 m über der Geländeoberkante zulässig sind, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außenbeleuchtung muss in den Nachtstunden, so weit aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

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

### 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:**

**Stellungnahme vom 08.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 21.11.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahme vom 03.12.2021 haben weiterhin Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen sowie die Aussage, dass die fachlichen Empfehlungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom 03.12.2021 weiterhin Gültigkeit haben, werden zur Kenntnis genommen.

*Stellungnahme vom 03.12.2021:*

*Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 05.11.2021) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.*

*Wir bitten jedoch um Beachtung folgender fachlicher Empfehlungen und Hinweise:*

## *1. Altlasten*

*Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Alt-ablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu den Allgäuer Molassevorbergen. Im Gebiet stehen laut der geologischen Karte des UmweltAtlas Bayern (M 1: 25.000) Auenablagerungen aus Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel an. Solche Ablagerungen haben oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildungen (oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z.T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar).
- Aus den holozänen Ablagerungen haben sich laut Bodenkarte (M 1: 25.000) fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung (L11b2 56/49) handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.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. Gemäß der Bodenschätzung wurde für den Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 49 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil

der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 49 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Ein großer Teil des Änderungsbereichs ist bereits vollständig versiegelt. In diesen Bereich kann der Boden keine seine Funktionen mehr erfüllen.
- Von der Fläche werden derzeit etwa 0,21 ha landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung ist aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnittes, der Böschung und der Beschattung durch die angrenzenden Gebäude und Gehölze im Osten des Änderungsbereichs erschwert.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den zu ändernden und den unmittelbar angrenzenden Bereichen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Die Bereiche 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 auf die Änderung des Flächennutzungsplans folgende verbindlichen Bauleitplanung hat eine Überplanung/Überbauung derzeit offener Böden zur Folge. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Bodenabtragungen und -aufschüttungen sowie damit verbundene Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs sind aufgrund des ebenen Geländes voraussichtlich nicht erforderlich. Die geplante Änderung schafft die Voraussetzung für die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entstehende Versiegelung, diese führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. 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 Sondergebiet zur Nahwärmerversorgung handelt, kann von einem relativ hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.
- Im Zuge der Änderung werden landwirtschaftlichen Ertragsflächen überplant. Die Bewirtschaftbarkeit der überplanten Flächen ist aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnittes zwischen der



- Böschung, der Zufahrtsstraße und dem Hochspannungswerk bereits erschwert. Durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße wird weniger zusätzliche Fläche benötigt. Für eine Anlage zur Nahwärmeversorgung sind innerörtliche Flächen wie Baulücken eher ungeeignet.
- 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, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### **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:**

**Stellungnahme vom 08.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 21.11.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahme vom 03.12.2021 haben weiterhin Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen sowie die Aussage, dass die fachlichen Empfehlungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom 03.12.2021 weiterhin Gültigkeit haben, werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bezüglich der Punkte "3. Gewässerschutz" und "4. Oberflächengewässer" ergänzen bzw. aktualisieren wir unsere Stellungnahme wie folgt:

### 3. Gewässerschutz

Mit der vorgeschlagenen Beseitigung des Niederschlagswassers über ein geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) im Norden, sowie Ableitung in die bestehende Regenwasser-Kanalisation (vgl. Ziff. 2.11 / 9.3.2) besteht grundsätzlich Einverständnis, sofern das Niederschlagswasser nachweislich nicht versickert werden kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist bevorzugt eine breitflächige Versickerung (muldenförmige Ausbildung) über den bewachsenen Oberboden anzustreben. Dies kommt dem Vorgang der natürlichen Versickerung am nächsten. Insofern bitten wir zu prüfen, ob das geplante Retentionsbecken auch als Versickerungsbecken ausgeführt werden kann, oder ob eine Versickerung z.B. auch über mehrere Mulden bzw. Mulden-Rigolensysteme möglich ist.

Für die Niederschlagswasserversickerung ist das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> ist entsprechend der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW eine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die ergänzenden bzw. aktualisierten Aussagen zum Gewässerschutz werden auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Stellungnahme:

### 4. Oberflächengewässer

Unserer Anregung, aufgrund der möglichen Gefährdung des Baugebiets durch Extremhochwasser der Unteren Argen sämtliche Gebäudezugänge und -öffnungen (z.B. Lichtschächte) bzw. die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens auf 771,30 mNN festzusetzen, wurde nachgekommen:

Die EG-Fußbodenhöhe wurde nun im Bebauungsplan auf 771,30 m + NN festgesetzt (vgl. auch Text zum Bebauungsplan, Nr. 2.21). Daher besteht nun aus Sicht des vorsorgenden Hochwasserschutzes im Sinne der "Bauvorsorge" Einverständnis mit der Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die ergänzenden bzw. aktualisierten Aussagen zu Oberflächengewässern werden auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

*Stellungnahme vom 03.12.2021:*

*Ein Hinweis vorab:*

*Im Anschreiben und im DFK-Plan wird angegeben, dass sich der voraussichtliche Geltungsbereich auf Flurnr. 2027 Gemarkung Weitnau befindet. Dieses Flurstück liegt jedoch ca. 1 km nordöstlich von Ettensberg und nicht im Bereich dessen, was auf den Plänen dargestellt ist. Daher gehen wir bei unserer Stellungnahme davon aus, dass sich der überplante Bereich, wie in den Plänen dargestellt, auf dem Grundstück mit der Flurnr. 564/1 Gemarkung Weitnau befindet.*

*Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 05.11.2021) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.*

*Wir bitten jedoch um Beachtung folgender fachlicher Empfehlungen und Hinweise:*

### *2. Grundwasserschutz und Wasserversorgung*

*Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschlussmöglichkeit an den WBV Sibratshofen sichergestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.*

### *3. Gewässerschutz*

*Das anfallende Schmutzwasser kann an die Kanalisation des WAV Untere Argen im Trennsystem angeschlossen und in dessen Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.*

*Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden 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. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung durch ein ingenieurgeologisches Fachbüro.*

*Nicht sickertfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000m<sup>2</sup>, kann bei Beachtung der TREN OG entsprechend § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG erlaubnisfrei (Gemeingebrauch) über einen Regenwasserkanal in die Untere Argen eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000m<sup>2</sup> ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Oberallgäu durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153, A 102 und A 117 nachzuweisen.*

#### 4. Oberflächengewässer

*Das Baugebiet grenzt im östlichen Bereich an das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Unteren Argen an.*

*Kleinräumige Überschneidungen der künftigen Bebauung mit dem ÜSG sind denkbar und möglich. Der Verlust von Retentionsraum ist jedoch allenfalls von untergeordneter Bedeutung. Auf eine 2D-hydraulische Überrechnung kann daher aus Sicht des WWA Kempten verzichtet werden.*

*Die Geländehöhe am östlichen Rand des voraussichtlichen Geltungsbereichs liegt bei etwa 770,00 mNN. Um bei Extremhochwasser > HQ 100 (d.h. bei größeren und selteneren als 100-jährlichen Hochwasserereignissen) der Unteren Argen eine zusätzliche Sicherheit zu erhalten, sind sämtliche Gebäudezugänge und -öffnungen (z.B. Lichtschächte) bzw. die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens auf 771,30 mNN festzusetzen. Alternativ empfehlen wir, das gesamte Baugebiet im Bereich der unzureichenden Geländehöhen entsprechend anzuheben.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zur Verortung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.11.2022:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Das nächste Gewässer, die Untere Argen (Wildbach-Nr. 472-010), verläuft etwa 40 m südöstlich. Es handelt sich um einen überwiegend nicht ausgebauten Wildbach 3. Ordnung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Bauwerksrelevant anstehendes Grundwasser kann aufgrund der vorkommenden Böden und der Lage des Änderungsbereichs nicht ausgeschlossen werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante Nutzung des Änderungsbereiches als Fläche zur Nahwärmeversorgung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund der geplanten Nutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrades auszugehen, weshalb die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind. Das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuarbeitende Entwässerungskonzept muss so gestaltet sein, dass es trotz der Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder

der Grundwasserneubildung kommt, da die Versickerungsleistung der Gesamfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; Integration einer Dachbegrünung) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden. Das auf den Dach- und Hofflächen auftreffende Niederschlagswasser sollte wenn möglich im Änderungsbereich direkt versickert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Änderungsbereich keine Abwässer an. Der Markt Weitnau verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Südlich des Änderungsbereichs liegt das Regenüberlaufbecken von Sibratshofen. Die Zufahrt erfolgt durch den zu ändernden Bereich.
- Der Änderungsbereich grenzt an den berechneten  $HQ_{\text{extrem}}$  Überschwemmungsbereich der Unteren Argen an.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ermöglichte zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Unverschmutztes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept zur Ableitung oder Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser auszuarbeiten.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Aufgrund des Geländesprunges im Änderungsgebiet ist bei Starkregenereignissen mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen.
- Zum Schutz vor Schäden bei Überflutungen durch die Untere Argen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb des zu erwartenden Wasserspiegels bei Extremereignissen festgesetzt. Da der Überschwemmungsbereich nur geringfügig betroffen ist, ist kein Retentionsausgleich erforderlich.

- Die Erschließung des Regenüberlaufbeckens südlich des Änderungsbereich bleibt im Zuge der Planung erhalten.

### 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 21.11.2022:

##### Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 bis 1.600 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen etwa 770 m ü. NN und 775 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die Versiegelung im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der Markt Weitnau ist seit dem Jahr 2005 anerkannter Luftkurort, so dass die Luftqualität im Gemeindegebiet sehr gut ist. Messdaten zur Luftqualität für den Änderungsbereich liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereich kann es in den angrenzenden Flächen zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Luftaustauschbahnen werden nicht in ihrer Funktion gestört.
- Von der im parallel aufgestellten Bebauungsplan geplanten Anlage zur Nahwärmeversorgung gehen Schadstoffemissionen aus. Insgesamt sind von der geplanten Anlage Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, die sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würden. Außerdem können zahlreiche Haushalte im Umfeld an die Anlage angeschlossen werden. Eine Nahwärmeversorgung hat im Vergleich zu Einzelhausheizungen eine deutlich höhere Effizienz, sodass insgesamt die Emissionen sinken. Da es sich um eine Hack-schnitzelanlage handeln soll, wird nur so viel CO<sub>2</sub> freigesetzt, wie vorher durch das Holz gebunden wurde. Damit gilt die Heizart als CO<sub>2</sub>-neutral. Eine Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anlieferverkehrs ist möglich, jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Fahrten unerheblich.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Die kleinklimatischen Auswirkungen der Änderung werden sich bei Durchführung vor allem auf den zu ändernden und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit der Änderung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen (z.B. Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung sind durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Gehölzpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abzumildern. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den Bauherren vorzusehen.
- Auch im Änderungsbereich kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen 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:

#### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.11.2022:

##### Bestandsaufnahme:

- Der Markt Weitnau liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des "Voralpinen Moor- und Hügellandes" innerhalb der Naturraumeinheit "Adelegg". Das Gebiet zeichnet sich durch die meist stark bewaldeten Höhenzüge aus. Das gesamte Gebirge ist dicht bewaldet und weist, seiner Höhenlage gemäß, einen montanen bis hochmontanen Fichten-Tannen-Buchenwald auf, in dem der Fichtenanteil bei weitem überwiegt. Lediglich an einzelnen, vom Relief begünstigten Stellen unterbrechen Almweideflächen das Waldkleid. Die Gebirgszüge werden von Flusstälern durchschnitten. Der Markt Weitnau liegt im Weitnauer Tal. Die Gewässer fließen mehrheitlich über die Untere Argen zum Bodensee ab. In den Tal- und unteren Hanglagen überwiegt die landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Das Marktgemeindegebiet wird durch die Bundesstraße B 12 durchschnitten.
- Beim Änderungsbereich handelt es sich um die bestehende Kreisstraße St 2001, die Zufahrt zum bestehenden Umspannwerk und dem Regenüberlaufbecken von Sibratshofen, Gehölzgruppen entlang der Verkehrswege und landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das Grünland liegt niedriger als die Verkehrswege und ist aufgrund der dort bestehenden Gehölze von Norden und Westen nicht einsehbar. Durch das südlich des Änderungsbereichs bestehende Umspannwerk ist das Landschaftsbild in dem Bereich bereits stark vorbelastet.
- Direkt nördlich der Fläche befindet sich ein kulturlandschaftlich wertvolles Element in Form des als Halballee angelegten Radweges.
- Der Bereich besitzt nur eine sehr geringe Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

##### Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper im Änderungsbereich erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil ein Teil der Grünfläche verloren geht und sich die Bebauung in die freie Landschaft fortsetzt. Durch die Lage innerhalb der Geländesenke ist die Sichtbarkeit der geplanten Gebäude stark eingeschränkt. Da das Landschaftsbild im Änderungsbereich durch die bereits bestehende Anlage des Hochspannwerkes und die Staatsstraße deutlich vorbelastet ist, verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild zu treffen. So wird sichergestellt, dass die Bebauung möglichst wenig



Grünland in Anspruch nimmt (kleine Baufläche mit niedriger GRZ), sich in das Ortsbild einfügt (örtliche Bauvorschriften) und eine ausreichende Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, sind die bestehenden Gehölze als zu erhalten und zusätzliche Pflanzungen festzusetzen. Eine festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Durch Höhenfestsetzungen können bestehende Blickbeziehungen und die Erlebbarkeit der Landschaft (z.B. Ausblick) erhalten werden.

- 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:**

**Stellungnahme vom 02.12.2021 zur Fassung vom 21.11.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Technischer Umweltschutz:**

Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nimmt der Immissionsschutz als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Wie aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich wird, soll zwischen Sibratshofen und Seltmanns auf Höhe des Umspannwerkes eine Heizzentrale zur Nahwärmerversorgung errichtet werden. Das Gelände steigt nach Westen etwas an. Westlich sind im Abstand von ca. 98 m (gemessen von der Grundstücksmitte) auch Wohnungen im Außenbereich vorhanden. Der Abstand zu den Wohnungen in den Wohngebieten beträgt: im Süden ca. 139 m und im Norden ca. 286 m.

Wir gehen daher davon aus, dass der Standort grundsätzlich für eine Heizzentrale geeignet ist. Deshalb können wir der vorgelegten Planung aus unserer Sicht zustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung des Plangebietes und des Bauvorhabens wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass der vorgelegten Planung aus Sicht des Immissionsschutzes zugestimmt werden kann.

Stellungnahme:

Wir möchten Sie vorab schon darüber informieren, dass je nach Höhe der Leistung der Anlage und der Wahl des zu verwendenden Energieträgers ggf. die Anlage immissionsschutzrechtlich genehmigt werden muss. Für Holzhackschnitzelheizungen zum Beispiel liegt die Genehmigungsschwelle

bei einer Feuerungswärmeleistung von 1 MW. Bitte setzen Sie sich hierfür frühzeitig mit uns in Verbindung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zur Genehmigungspflicht wird zur Kenntnis genommen. Eine eventuelle Genehmigung wird auf Ebene der Baugenehmigung eingeholt werden.

### **Stellungnahme vom 20.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Die umliegenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die unentgeltlich akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussagen, dass landwirtschaftliche Emissionen akzeptiert werden müssen und die Aussagen zu landwirtschaftlichen Arbeitszeiten werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Ein Teil des Änderungsbereichs wird landwirtschaftlich genutzt. Von den Flächen gehen daher zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen aus
- Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Wander- oder Fußwege. Direkt nördlich des Änderungsbereich verläuft parallel zur Staatsstraße ein Radweg, der als Halbballee angelegt wurde. Dieser Radweg ist Teil des Jakobus Radpilgerweges Augsburg-Memmingen-Lindau. Südlich des zu ändernden Bereichs, jenseits der Unteren Argen, verläuft ein Wanderweg. Dieser ist des Münchner Jakobsweges (München-Lindau). Die Wege sind Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht. Aufgrund der bestehenden Gehölze und der Topografie des Änderungsbereichs und der Umgebung ist die Einsehbarkeit des Geltungsbereiches von den Rad- und Wanderwegen stark eingeschränkt.
- Südlich des Änderungsbereichs besteht ein Hochspannungswerk. Von dieser Anlage werden geringfügig Schallemissionen und elektrische und magnetische Felder verursacht, die auf das Plangebiet wirken können. Es besteht kein Konfliktpotenzial.

- Dem Änderungsbereichs kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Durch die Änderung des Bereichs wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin nicht möglich.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt, der Radweg/Fußweg/Wanderweg bleibt erhalten.
- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Durch die vorliegenden Abstände des Änderungsbereichs zu den nächstgelegenen, schützenswerten Nutzungen von mindestens rund 100 m ist mit keinen Konflikten aufgrund von Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere von der Heizanlage und geringfügig durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Dafür entfallen die Verbrennungsöfen in den an das Netz angeschlossenen Haushalten, wodurch insgesamt Emissionen eingespart werden können. Durch die Flächenneuersiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich einer neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Sondergebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung der Anlage kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem ist die Beleuchtung bedarfsweise abzuschalten, um zu verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art der Änderung nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Von der Nahwärmeversorgungsanlage sind keine erheblichen Mengen Abfälle zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

### 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 21.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Direkt nördlich des Änderungsbereichs, zwischen Radweg und Staatsstraße, befindet sich das Wegkreuz "Gefallener Jesus".
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. 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, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege 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 21.11.2022:**

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 1.150-1.164 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.600-1.649 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der überwiegend ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereichs einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Bau von Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist laut Energieatlas Bayern möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Mit der Heizzentrale kann für Ortsteile des Marktes Weitnau ein Nahwärmenetz ausgebaut werden. Dadurch kann der Energiebedarf insgesamt reduziert werden. Die Heizart wird auf dieser Planung nicht festgelegt, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass für die Anlage als Energieträger ein nachwachsender Rohstoff verwendet wird.
- Die Möglichkeit der zusätzlichen 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 21.11.2022:**

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 aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter 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 21.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

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

Nördlich des Änderungsbereich, in einem Abstand von etwa 870 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Hierbei handelt es sich um einen repräsentativen Ausschnitt typischer Bachtobelsysteme der Westallgäuer Voralpenlandschaft wie beispielsweise Obere und Untere Argen, Jugetach, Ellhofer Tobelbach oder Große Rottach. Diese tief eingeschnittenen, noch weitgehend unbeeinflussten Wildbachstrecken sind charakterisiert durch standörtlich

bedingte hohe Dynamik und naturnah erhaltene Schlucht- und Laubmischwälder im Verbund mit Kalktuffquellen und Sinterbächen. Aufgrund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 40 m südlich liegt eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaat Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-022). Flussauf- und -abwärts befinden sich weitere Teilflächen dieses Biotopes.
- Etwa 90 m südöstlich des Änderungsbereichs liegt eine im Ökflächenkataster eingetragene Maßnahme (ID 141956).
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.
- Bei geeigneten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung auf Bebauungsplanebene sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.

#### 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 21.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Karte 3 "Natur und Landschaft" des Regionalplanes Allgäu (16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) sind keine Darstellungen (z.B. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.2.2. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 26.06.2006c):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau "Flächen für die Landwirtschaft" und "Straßenverkehrsflächen" dargestellt. Da die geplante Nutzung



und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt südlich der Verkehrswege "Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze" dar. Da die dort bestehenden Gehölze im Zuge der Änderung erhalten werden, werden die Vorgaben des Landschaftsplanes umgesetzt. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Bereich keine besonderen Aussagen.

## **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 12.04.2022 berücksichtigt.**

**Die sonstigen Belange wurden bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" wie folgt berücksichtigt:**

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

---

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

**Stellungnahme vom 17.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz:**

Stellungnahme:

Zur geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplans haben wir (Landratsamt Oberallgäu, Bereiche Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) mit Schreiben vom 09.12.2021 auf Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Weitere Punkte werden von uns im förmlichen Beteiligungsverfahren nicht vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass bereits mit Schreiben vom 09.12.2021 Stellung genommen wurde und dass keine weiteren Punkte vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Die Rechtsgrundlagen unter Nummer 1 bitten wir hinsichtlich der Änderungsdaten zu überprüfen und anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zu den Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen werden überprüft und angepasst.

*Stellungnahme vom 09.12.2021:*

*Der Markt Weitnau beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Sibratshofen auf Höhe des Umspannwerks einen Bebauungsplan für die Errichtung einer Heizzentrale zur Örtlichen Nahwärmeversorgung aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB entsprechend zu ändern.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,38ha. Der Bereich soll im Flächennutzungsplan zukünftig als Sonderfläche "Nahwärmeversorgung" dargestellt werden.*

*Der Technische Umweltschutz im Landratsamt Oberallgäu hat bereits mit Schreiben vom 02.12.2021 Stellung genommen und auf eine ggf. immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen.*

*Von Seiten des Naturschutzes und der Ortsplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.*

*Sollten sich im weiteren Verfahren noch Änderungen ergeben, behalten wir uns eine weitere Stellungnahme vor.*

*Zusammenfassend können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Weitnau erhoben werden.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung des Planaufstellungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben wurden bereits in den Textteil des Bebauungsplanes eingearbeitet.

## **2.1.2 Verkehrliche Erschließung:**

---

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

**Stellungnahme vom 02.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Hochbau und Straßenbau:**

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Da gegenwärtig und gegenständlich die Staatsstraße 2001 bereits ausgebaut ist und ein Geh- und Radweg bereits vorhanden ist, können wir eine Ausnahmefreieung von der Anbauverbotszone auf 15 m für Hochbauten und 10 m für Zaun, Erschließungswege etc.

Im Bereich der Zufahrt in die Staatsstraße 2001 sind Sichtdreiecke in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand auf 110 m Länge (gemessen in den betreffenden Fahrspurmitten) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, insbesondere auch von Bewuchs freizuhalten. Dies wurde hier bereits berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass eine Ausnahmefreieung auf Ebene des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden kann, wird dankend zur Kenntnis genommen und die Aussage, dass die Freihaltung der Sichtdreiecke auf Ebene des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt wurde, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Der bestehende Gehölzstreifen (außer Sichtbehinderte Bepflanzungen) entlang der Staatsstraße 2001 ist zu erhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zum Gehölzstreifen wird zur Kenntnis genommen. Der Gehölzstreifen wird im Rahmen der Bauausführung erhalten bleiben.

Stellungnahme:

Neue Zufahrten zur Staatsstraße 2001 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.

Die Standfestigkeit des Böschungfußes entlang der Staatsstraße 2001, ist zu gewährleisten.

Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück und der Böschung darf nicht behindert werden. Eventuell notwendige entwässerungstechnische Maßnahmen gehen zu Lasten des Antragstellers.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussagen zu Zufahrten, zur Standfestigkeit des Böschungfußes und zum Abfluss von Oberflächenwasser werden zur Kenntnis genommen.

Die Bitte um weitere Beteiligung im Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird bei weiteren Verfahrensschritten nachgekommen.

### 2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

---

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

**Stellungnahme vom 20.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Mit der Bebauung gehen teils wertvolle, bislang landwirtschaftlich genutzte Produktionsflächen als Futtergrundlage für die Erzeugung von wertvollen regionalen Lebensmitteln unwiederbringlich verloren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zu wertvollen, bislang landwirtschaftlich genutzten Produktionsflächen wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Weitnau besitzt insgesamt sehr hochwertige Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Flächennutzungsplanänderung allein kein Baurecht entsteht und durch die Änderung noch keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die landwirtschaftlichen Belange in der Planung ausreichend berücksichtigt, um den Verlust landwirtschaftlicher Flächen möglichst gering zu halten.

### 2.1.4 Brandschutz:

---

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

**Stellungnahme vom 17.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Brandschutz:**

Stellungnahme:

Zur o.g. geplanten Aufstellung des Bebauungsplans haben wir (Landratsamt Oberallgäu, Bereiche Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) mit Schreiben vom 09.12.2021 auf Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

*Stellungnahme vom 09.12.2021:*

*Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben in der weiteren Planung zu berücksichtigen:*

*1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung Februar 2007 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 150m nicht überschreiten.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben wurden bereits in den Textteil des Bebauungsplanes eingearbeitet.

## 2.1.5 Ver- und Entsorgung:

---

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

**Stellungnahme vom 10.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 der AllgäuNetz GmbH, Kempten:**

Stellungnahme:

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zur Netzbetreibereigenschaft und die Aussage, dass die Bebauung durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Im Bereich der ausgewiesenen Baufläche verlaufen mehrere Leitungen zur Versorgung der umliegenden Ortsteile. Diese Trasse ist von einer Bebauung von Gebäuden freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass mehrere Leitungen zur Versorgung der umliegenden Ortsteile im Bereich der ausgewiesenen Baufläche liegen wird zur Kenntnis genommen. Die Freihaltung der Trasse wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Stellungnahme:

Durch die Baumaßnahme werden elektrische Anlagen unseres Unternehmens tangiert bzw. gekreuzt. Eventuelle erforderliche Änderungsarbeiten an unseren Anlagen werden wir verursachergerecht durchführen und abrechnen.

In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan befindet sich unser Umspannwerk samt Schaltheus. Um die Versorgungssicherheit weiterhin gewährleisten zu können, ist eine übermäßige Staub- und Schmutzentwicklung zu vermeiden. Falls erforderlich, werden wir zusätzliche Aufwendungen zur Reinigung und Instandhaltung unserer Anlagen ebenfalls verursachergerecht durchführen und abrechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass Arbeiten an den elektrischen Anlagen sowie am Umspannwerk samt Schaltheus durchgeführt und abgerechnet werden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

#### **2.1.6 Allgemeines zur Planung:**

---

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

**Stellungnahme vom 16.01.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 der Stadtverwaltung Isny i. Allgäu, Fachbereich III:**

Stellungnahme:

Die Aufgaben der Stadt Isny im Allgäu werden durch die Planung nicht berührt. Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein könnten, sind von uns weder beabsichtigt noch bereits eingeleitet.

Deshalb bringen wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den o. g. Bebauungsplan und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen und Bedenken vor. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass die Stadt Isny keine Anregungen und Bedenken vorbringt, wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Verfahrensbeteiligung wird bei den nächsten Verfahrensschritten nachgekommen.

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

---

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

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Darstellung eines "Sonstigen Sondergebietes" (SO) nördlich des Ortsteiles "Sibratshofen" des Marktes Weitnau zur Vorbereitung der Schaffung von Baurecht. Es besteht die konkrete Nachfrage zur Errichtung einer Nahwärmeversorgung für die Ortsteile "Sibratshofen" und "Seltmans" im Änderungsbereich. Durch die Darstellung als sonstiges Sondergebiet kann sichergestellt werden, dass nur dieser Nutzungszweck zulässig wird. Um eine nachhaltige Energieversorgung der Ortsteile zu gewährleisten, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans".

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "Fläche für die Landwirtschaft", "Straßenverkehrsflächen" sowie "Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze" dar. Aufgrund der geplanten Nutzung zur Nahwärmeversorgung wird das Plangebiet in Zukunft als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Die Feldgehölze im Norden des Änderungsbereiches werden zukünftig als "Ortsrandeingrünung, Durchgrünung" dargestellt und erhalten.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Im Vorfeld wurden vom Markt Weitnau weitere Standorte im Gemeindegebiet untersucht. Die vorliegende Standort im Bereich der Änderung eignet sich aufgrund der Topografie, die die Einsehbarkeit stark einschränkt, der bestehenden Eingrünung, der Vorbelastung durch das angrenzende Umspannwerk.

##### **3.2.2 Planungs-Alternativen:**

---

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans"). 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.



.....  
(Florian Schmid, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
(i.A. A. Rohm)