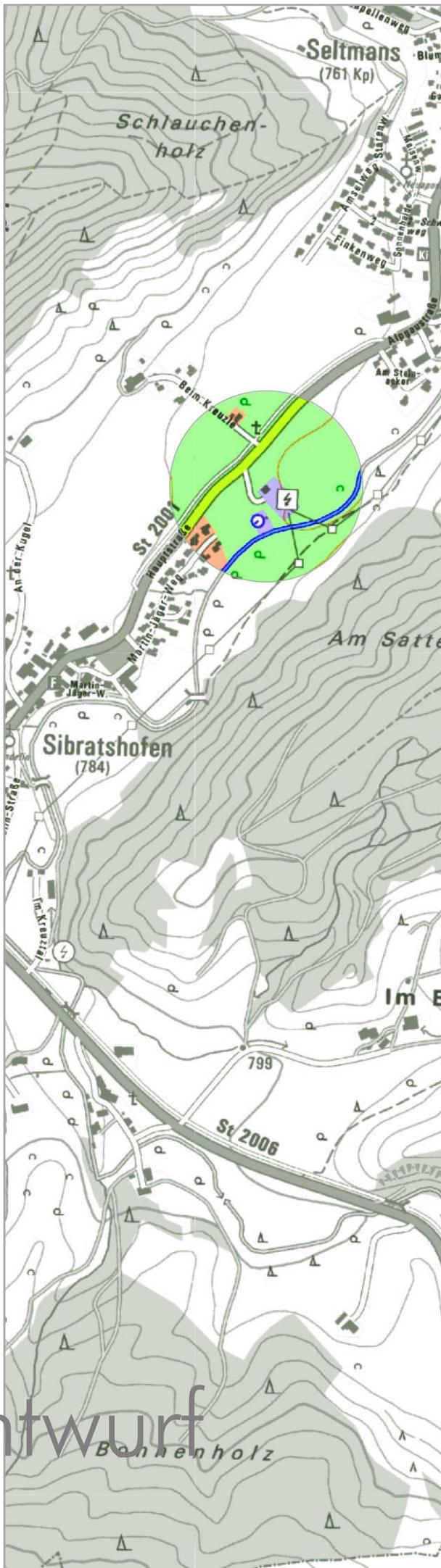


Entwurf



Markt Weitnau

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

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 10
5	Begründung – Sonstiges 32
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 34
7	Begründung – Bilddokumentation 35
8	Verfahrensvermerke 36

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.6 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Weitnau die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" in öffentlicher Sitzung am .....festgestellt.

### **3.1 Allgemeine Angaben**

#### **3.1.1 Zusammenfassung**

Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

#### **3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Ortsteiles Sibratshofen, angrenzend an das Umspannwerk.

Der Geltungsbereich verläuft entlang der "Staatsstraße 2001" im Norden. Im Süden grenzt das Umspannwerk an den Geltungsbereich an. Im Westen und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt, und im Norden bestehen Gehölze entlang der Staatsstraße. Im Geltungsbereich ist eine Erschließungsstraße für das Umspannwerk mit aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in etwa die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 564/1 (Teilfläche) und 875/7 (Teilfläche). Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

### **3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

#### **3.2.1 Erfordernis der Planung**

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.

### 3.2.2 Übergeordnete Planungen

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Weitnau als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,

- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder

eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1/ A III 2/  
A III 3 Bestimmung der Gemeinde als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

- B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

### **3.2.3 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen**

Die Marktgemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Fläche zur Nahwärmeversorgung und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

### **3.2.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

Der Änderungsbereich ist über eine Stichstraße an die Staatsstraße 2001 und damit ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

## **3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **3.3.1 Stand vor der Änderung**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" sowie "Straßenverkehrsflächen" dargestellt. Im Norden ist das Planzeichen für "Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze" dargestellt.

### **3.3.2 Inhalt der Änderung**

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung" wird der als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellte Bereich im Osten zukünftig als "Sondergebiete, hier Nahwärmeversorgung" dargestellt. Der westliche und nördliche Bereich wird zukünftig als "Ortsrandeingrünung, Durchgrünung" dargestellt. Die bereits dargestellten "Straßenverkehrsflächen" werden im Süden etwas ausgeweitet.

**4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

**4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes "Nahwärmeversorgung" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" zukünftig eine "Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Nahwärmeversorgung", "Straßenverkehrsfläche" und im Norden sowie im Westen eine "Ortsrandeingrünung" dargestellt. Der Änderungsbereich grenzt im Osten und Süden an "Fläche für Versorgungsanlagen" mit Zweckbestimmung "Abwasser" und Elektrizität" an.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünland der Allgäuer Überlandwerk GmbH. Der Änderungsbereich liegt in einer Geländesenke. Der nordwestliche Teil weist einen Geländesprung von Nordwesten nach Südosten auf. Westlich wird der Änderungsbereich durch eine bestehende Gehölzstruktur und der "St 2001" abgegrenzt. Dieser Bereich liegt einige Meter höher als der überwiegende Teil des Änderungsbereichs. Nördlich und südlich grenzt "Fläche für die Landwirtschaft" an, östlich grenzt das bestehende Hochspannungswerk an.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebiets zur Nahwärmeversorgung.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Nahwärmeversorgung" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,38 ha. Davon sind 0,21 ha zukünftig Sondergebiet zur Nahwärmeversorgung, 0,09 ha Grünfläche zur Ortsrandein- und Durchgrünung und 0,08 ha Straßenverkehrsfläche.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

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.

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 Ökoflächenkataster 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

## 4.2 **Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Umsetzung des Vorhabens ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht genau bekannt sind. Auf Grund des geplanten Vorhabens wird im vorliegenden Planungsfall lediglich bereits eine Höhenbeschränkung aufgenommen.

### 4.2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- 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 (LIIb2 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.

Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- 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.

Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- 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.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- 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 Änderungsbereichs verläuft parallel zur Staatsstraße ein Radweg, der als Halballee 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- 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.

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

- 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.

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

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

#### 4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) er-

geben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

#### **4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- 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.

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

- 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 Nahwärmeversorgung 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.

#### Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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 Gesamtfläche 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.

Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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.

Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 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.

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

- 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.

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

- 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.

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

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, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zu-ständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benach-richtigen.

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 Flächenneuversiegelung 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 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 je-

doch 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.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- 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.

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.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

#### 4.2.4 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

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 folgende Abhandlung erfolgt verbal-argumentativ.

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).

Ergebnis: 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.

#### **4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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 Umspannspannwerk.

#### **4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

#### **4.2.7 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

**Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

#### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

Der Markt Weitnau wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

#### **4.2.8 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Nahwärmeversorgung" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Straßenverkehrsfläche" in Zukunft "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Nahwärmeversorgung", "Straßenverkehrsfläche" und im nördlichen und westlichen Bereich "Ortsrandreingrünung" dargestellt. Der Änderungsbereich weist eine Größe von 0,56 ha auf.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünland der Allgäuer Überlandwerk GmbH. Der Änderungsbereich liegt in einer Geländesenke. Der nordwestliche Teil weist einen Geländesprung von Nordwesten nach Südosten auf. Westlich wird der Änderungsbereich durch eine bestehende Gehölzstruktur und der "St 2001" abgegrenzt. Dieser Bereich liegt einige Meter höher als der überwiegende Teil des Änderungsbereichs. Nördlich und südlich grenzt "Fläche für die Landwirtschaft" an, östlich grenzt das bestehende Hochspannungswerk an. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Gehölzstrukturen als hochwertiger Lebensraum, landwirtschaftlich gut nutzbare Böden).

Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

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. Aufgrund der bereits zwischenliegenden Bebauung ist keine Beeinträchtigung für das Biotop zu erwarten. Etwa 870 m nördlich des Änderungsbereichs beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Aufgrund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung und Abgrabungen im Bereich des Geländesprungs. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen, um den Beeinträchtigungen der Schutzgüter weitestgehend entgegenzuwirken.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

#### **4.2.9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Weitnau)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Weitnau
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im November und Dezember 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde (keine grundsätzlichen Bedenken, Erfordernis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) und Immissionsschutz (zur Eignung des Standortes für eine Heizzentrale und zur Genehmigungspflicht), Staatliches Bauamt Kempten (zur Freihaltung von Sichtdreiecken für die Verkehrssicherheit; Erhaltung des Gehölzstreifens; Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück und evtl. notwendiger entwässerungstechnischer Maßnahmen), Wasserwirtschaftsamt Kempten (zu Altlasten, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und Oberflächengewässer) und Wasser- und Abwasserverband Untere Argen (zum Regenüberlaufbecken, deren Zufahrt und vorhandenen Möglichkeiten zur Erschließung)
- Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom Mai 2022 zu umweltrechtlichen Vorgaben im Bezug auf den Kraftwerksbau sowie der Durchführung einer Standortalternativenprüfung.

### 4.3 Umsetzung der Planung

#### 4.3.1 Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

### 4.4 Erschließungsrelevante Daten

#### 4.4.1 Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 0,38 ha

Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet, hier Nahwärmeversorgung	0,21 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Ortsrandeingrünung, Durchgrünung	0,09 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Straßenverkehrsflächen	0,02 ha
Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	0,06 ha

#### 4.4.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

Abwasserbeseitigung: Gemeindliche Kanalisation

Wasserversorgung: Wasserbeschaffungsverband Sibratshofen

Stromversorgung: Allgäu Netz GmbH Kempten

Gasversorgung: keine im Änderungsbereich vorhanden

Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

### 4.5 **Zusätzliche Informationen**

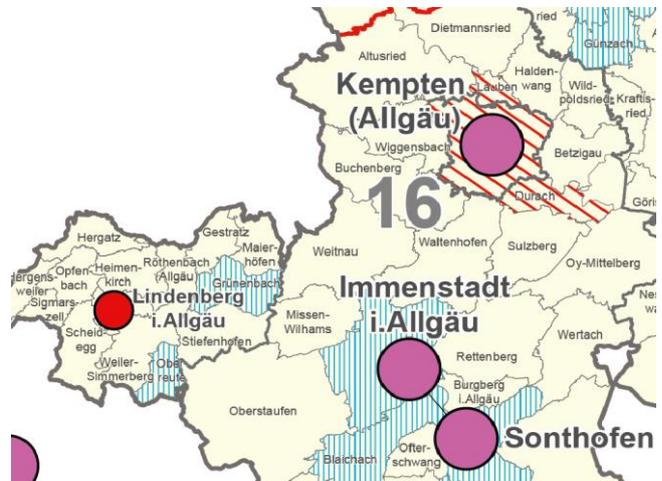
#### 4.5.1 **Planänderungen**

Bei der Planänderung vom 21.11.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 30.03.2023 wie folgt Berücksichtigung.

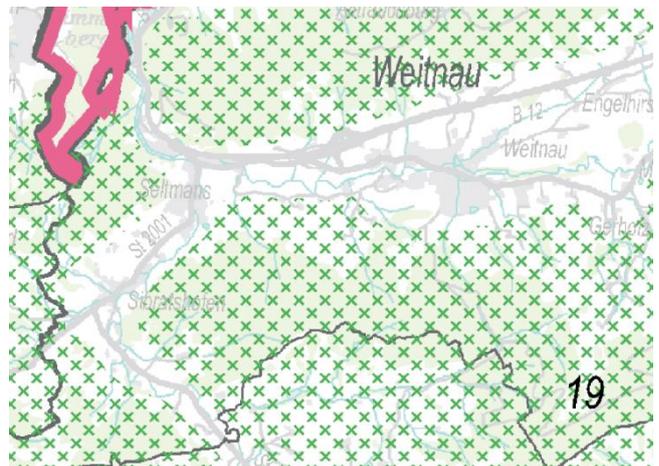
Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.11.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 30.03.2023 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete x x x



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft" sowie als "Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze"



Blick von Süden über das Änderungsgebiet.



Blick in Richtung Nordosten auf das Änderungsgebiet.



Blick von Westen auf die Anbindung an die Staatsstraße 2001.



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Markt Weitnau, den .....

.....  
(Florian Schmid, Bürgermeister)

## 7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am ..... mit Bescheid vom .  
....., Nr. .... bzw. mit Schreiben vom .....

Markt Weitnau, den .....  
.....  
(Florian Schmid, Bürgermeister)

## 7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 4.  
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung" ist damit  
rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den  
Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Weitnau, den .....  
.....  
(Florian Schmid, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.04.2022

Plan geändert am: 21.11.2022

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

Projektkoordination	C. Berberich
Stadtplanung	A. Rohm
Recht und Projektleitung	R.Adler
Landschaftsplanung	M. Parbel, S.Edelmann
Immissionsschutz	L. Brethauer
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:

.....  
(i.A. A. Rohm)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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