



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zur
Fassung vom 15.03.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Markt Weitnau
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
"Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans"

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

1.1 Für den Bebauungsplan "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 21.11.2022 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "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:

Durch festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde der Ausgleichsbedarf für den geplanten Eingriff bereits auf ein Mindestmaß reduziert. Der restliche erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs erbracht, da andernfalls der Geltungsbereich um die Fläche des erforderlichen Ausgleichs erweitert werden müsste und somit zusätzliche landwirtschaftliche Fläche beansprucht würde. Als Ausgleichsfläche wird der Waldrandbereich des Flst.-Nr. 668 (Teilfläche) herangezogen. Aus dem bisher strukturarmen Nadelholzforst werden Fichten geräumt und durch heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher ersetzt. So entsteht ein strukturreicher, ökologischer Waldrand. Da der Ausgleich innerhalb des Waldes umgesetzt wird und ein bestehender Waldrand in seiner Struktur aufgewertet wird, werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.03.2023:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten sind Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben. 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.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (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)

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 4.749 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 668 der Gemarkung Weitnau kompensiert. Es handelt sich um den Waldrand einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

Im Waldrandbereich zwischen forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen und intensiv genutzten Grünlandflächen werden bestehende Fichten geräumt. Durch Pflanzungen von Laubbäumen und Strüchern entsteht ein struktureicher, ökologischer Waldrand. Vielfältige Waldränder bieten neue Lebensräume und fördern die Biodiversität.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 668 ausgeglichen.

Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt. Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 211 Wertpunkten.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (städtebaulicher Vertrag) zu treffen.

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 15.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Außerdem liegen innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes 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.
- Das überplante Gebiet 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 innerhalb des Plangebietes 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.
- Dem Plangebiet 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 die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet nahe am Ortsrand 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. Die zu pflanzenden Baum- und Straucharten werden heimisch und/oder standortgerecht sein. Bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich nicht ändern (Gebäude statt Grünland, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche, Versickerungsmulde usw.). Die Mehrzahl der Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die meisten Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung des Gebietes, Pflanzungen) stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Auf der Baufläche ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen, um die Eingrünung und damit auch den Lebensraumwert 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.
- Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient dem Erhalt der Gehölze, der Eingrünung des Gebietes und der Schaffung von Pufferflächen zwischen der Straße und dem Vorhaben. Zur Entwicklung von Extensivwiesen sind die privaten Grünflächen mit zweischüriger Mahd und Verzicht auf Düngung zu pflegen. Um den Gehölzbestand zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, werden die Gehölze als zu erhaltend festgesetzt.
- 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, soweit 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 Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet 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) 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 im Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebietes erschwert.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,65, unter Berücksichtigung möglicher Überschreitungen durch Nebenanlagen und der Ausweitung der Verkehrsfläche können bis zu etwa 0,17 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. 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 Sibratshofen-Seltmans sind innerörtliche Flächen wie Baulücken eher ungeeignet. Vom geplanten Standort aus können mehrere Ortsteile angeschlossen und mit Nahwärme versorgt werden. Daher sieht die Marktgemeinde die Überplanung von den landwirtschaftlichen Flächen für erforderlich an.
- 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.

- 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.

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

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. Die aktualisierten Punkte zum Gewässerschutz und zu Oberflächengewässern werden weiter untenstehend abgehandelt.

Stellungnahme:

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 m² ist entsprechend der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW eine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bezeichnung "Retentionsfläche" ist missverständlich. Diese wird in "Versickerungsmulde" angepasst. Berechnet ist eine Muldenversickerung nach Programm Bayer. Landesamt für Umwelt - A 138 (s. Plan Nr. 100-2 vom 12.09.2022). Im Zuge der Planung wurde stets von einer Muldenversickerung ausgegangen, die Bezeichnung "Retentionsfläche" wurde irrtümlich in die Planung aufgenommen. Die Versickerung des Niederschlagswassers über die neu bezeichnete Versickerungsmulde ist möglich. Hier werden sowohl die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und die Begründung angepasst.

Für eine Berechnung nach "Flächenversickerung" über die belebte Bodenzone ist die Größe der Grundstücksfläche nicht ausreichend, sodass von einer Muldenversickerung ausgegangen werden muss.

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 Aussagen zu Erdgeschossfußbodenhöhen werden zur Kenntnis genommen, ebenso das Einverständnis des Wasserwirtschaftsamtes. Ein Untergeschoss ist nicht geplant.

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 m² je Baugrundstück ist entsprechend der NWFreiV in Verbindung mit der TRENKW eine erlaubnisfreie Versickerung möglich. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung durch ein ingenieurgeologisches Fachbüro.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000m², kann bei Beachtung der TRENKG 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 1.000m² 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 Baugelände 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 wurden bereits in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Stellungnahme vom 09.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen, Isny-Neutrauchburg:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Ein Grundschutz der Feuerlöschversorgung ist weder aus dem Trinkwassernetz aus Sibratshofen noch aus dem Netz von Seltmanns vorhanden. Hier muss seitens der Bauherren eine Dezentrale Lösung geschaffen werden.

Im Zuge der Erschließung muss die Herstellung des Schmutzwasseranschluss an den Verbandsammler mit dem WAV Untere Argen abgestimmt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass kein Grundschutz der Feuerlöschversorgung vorhanden ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend dem Umstand angepasst, dass seitens der Bauherren eine dezentrale Lösung geschaffen werden muss. Ebenfalls wird der Hinweis zum Brandschutz angepasst werden.

Die Aussage zum Schmutzwasseranschluss wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Abstimmung wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.03.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet 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 Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des unbekanntem Grundwasserflurabstandes nicht ausgeschlossen werden. Ein Eingriff in das Grundwasser ist jedoch aufgrund der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe in Kombination mit der Art des Vorhabens nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die zusätzliche Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,17 ha offenen Boden betreffen, die mögliche Gesamtversiegelung innerhalb des Plangebietes etwa 0,38 ha, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, so weit wie möglich, zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, unverschmutztes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) auf dem Grundstück zu versickern. Dieses wird über die Versickerungsmulde im Plangebiet beseitigt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Der Markt Weitnau verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Südlich des Plangebietes liegt das Regenüberlaufbecken von Sibratshofen. Die Zufahrt erfolgt durch das Plangebiet.

- Das Plangebiet grenzt an den berechneten HQ_{extrem} Überschwemmungsbereich der Unteren Argen an.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Unverschmutztes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist auf dem Grundstück zu versickern. Es soll über die geplante Versickerungsmulde und über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- 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 Plangebietes 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 15.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet 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 mm 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 Plangebietes 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 das Plangebiet liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Flächen zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Strüchern im nördlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Luftaustauschbahnen werden nicht in ihrer Funktion gestört.
- Von der Anlage zur Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans 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 Sibratshofen-Seltmans hat im Vergleich zu Einzelhausheizungen eine deutlich höhere Effizienz, sodass insgesamt die Emissionen sinken. Da es sich um eine Hackschnitzelanlage handeln soll, wird nur so viel CO₂ freigesetzt, wie vorher durch das Holz gebunden wurde. Damit gilt die Heizart als CO₂-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 CO₂-Ausstoß. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet 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 des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Dimensionierung der Rückhalteinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden 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) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den Bauherren vorzusehen.

- Auch im neuen Baugebiet 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:

Stellungnahme vom 17.02.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Ortsplanung:

Stellungnahme:

Aus ortsplanerischer Sicht ist eine dichte Eingrünung, auch in Richtung Nord-Osten, wünschenswert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bitte um eine dichte Eingrünung in nordöstlicher Richtung wird zur Kenntnis genommen. Eine umfangreiche Eingrünung mit Bäumen ist in dieser Richtung nicht möglich, da nicht ausreichend Platz zur Verfügung steht. Eine Eingrünung ist in geringem Umfang durch die Festsetzung einzelner Sträucher entsprechend der Platzverhältnisse bereits in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.03.2023:

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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper 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. Lediglich der für die Anlage nötige Schornstein wird voraussichtlich aus allen Richtungen erkennbar sein. Da das Landschaftsbild im Plangebiet durch die bereits bestehende Anlage des Hochspannwerkes und die Staatsstraße deutlich vorbelastet ist, verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung möglichst wenig Grünland in Anspruch nimmt (kleine Baufläche), 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, werden die bestehenden Gehölze als zu erhalten und zusätzliche Pflanzungen festgesetzt. Die 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.
- Höhenfestsetzungen werden getroffen, um die bestehenden Blickbeziehungen und die Erlebbarkeit der Landschaft zu erhalten (z.B. Ausblick). Lediglich der Schornstein der Heizzentrale wird auch aus größerer Entfernung zu sehen sein.
- 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 in den Hinweisen des Bebauungsplanes ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Ein Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Von der Flächen gehen daher zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen aus.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wander- oder Fußwege. Direkt nördlich des Plangebietes verläuft parallel zur Staatsstraße ein Radweg, der als Halballee angelegt wurde. Dieser Radweg ist Teil des Jakobus Radpilgerweges Augsburg-Memmingen-Lindau. Südlich des Plangebietes, 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 Plangebietes und der Umgebung ist die Einsehbarkeit des Geltungsbereiches von den Rad- und Wanderwegen stark eingeschränkt.
- Südlich des Plangebietes 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Durch die Überplanung der Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin nicht möglich.

- Durch die Planung wird die Errichtung einer Heizzentrale ermöglicht, wodurch Teile der Gemeinde mit Nahwärme versorgt werden können.
- 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.
- Aufgrund der Art der geplanten Nutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Durch die vorliegenden Abstände des Plangebiets 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 Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: 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 gerich-

tete, 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 des geplanten Baugebietes 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 Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans 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 Plangebiet 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 15.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Direkt nördlich des Plangebietes, zwischen Radweg und Staatsstraße, befindet sich das Wegkreuz "Gefallener Jesus".
- Dem Plangebiet 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 15.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². 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 Plangebietes 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 festgesetzt, 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 15.03.2023:

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.03.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Nördlich des Plangebietes, 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 Plangebietes liegt eine im Ökoflächenkataster eingetragene Maßnahme (ID 141956).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "8.2.1 Bestandsaufnahme" und "8.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung").

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 15.03.2023:

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 26.06.2006):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt südlich der Verkehrswege "Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze" dar. Da die dort bestehenden Gehölze im Zuge der Planung 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 21.11.2022 berücksichtigt.**

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "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 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.

Vor Satzungsbeschluss ist der Ausgleich vertraglich und dinglich abzusichern. Ein Entwurf der notariellen Urkunde ist uns vorab zur Begutachtung vorzulegen. Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde die Ausgleichsflächen nach Fertigstellung entweder selbst oder durch einen Auftragnehmer an das ÖFK zu melden hat.

Die Ausgleichsfläche sollte zudem auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit ergänzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausgleichsfläche ist in Privatbesitz. Vor Satzungsbeschluss wird die Maßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Markt, dem Flächeneigentümer und dem Landratsamt gesichert. Hierzu wird der Umweltbericht ergänzt. Eine notarielle Urkunde wird nach Satzungsbeschluss zeitnah dem Landratsamt vorgelegt. Die Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster wird durch den Markt erfolgen.

Die Darstellung der Ausgleichsfläche auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist aufgrund der Entfernung nicht möglich. Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des dargestellten Planungsaus-

schnittes. Eine Verortung der Ausgleichsfläche und des Plangebiets ist im Textteil des Bebauungsplanes unter Kapitel 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsfläche/-maßnahme)" zu finden.

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 ggf. 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.

Stellungnahme vom 29.01.2023 zur Fassung vom 21.11.2022 von Bürger 1:

Stellungnahme:

Bezugnehmend auf die Öffentlichkeitsbeteiligung in Bezug auf § 3 Abs. 2 BauGB wird mitgeteilt, dass das Kraftwerk zu nahe an die Wohnbebauung heranrückt und umweltrechtliche Vorgaben im Bebauungsplan in Bezug auf den Kraftwerksbau nicht eingehalten sein dürften.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass das Kraftwerk Wohnbebauung heranrückt und umweltrechtliche Vorgaben im Bebauungsplan in Bezug auf den Kraftwerksbau nicht eingehalten sein dürften, wird zur Kenntnis genommen. Hierfür gibt es keine Anhaltspunkte, der Fachbereich Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Oberallgäu hat, wie obenstehend beschrieben, keine Bedenken im Hinblick auf umweltrechtliche Vorgaben geäußert.

Stellungnahme:

Durch die einschneidenden Änderungen in der Sichtweise, was die Energieversorgung in unserem Land angeht, müssen die Dinge einfach noch einmal von Grund auf überlegt werden. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021 als auch der hieraus resultierende Auslegungsbeschluss vom 08.12.2022 mit Begründung in der Fassung vom 21.11.2022 gehen in eine Zeit zurück, in der mit vorbezeichneten umfassenden Änderungen, nicht gerechnet werden konnte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Schon vor der Beschlussfassung wurde mehrfach geprüft welches die optimale Energieversorgung für unsere Region ist. Hierzu wurde auch die Bevölkerung befragt. Für andere Ideen ist die Nahwärme jederzeit offen. Natürlich mit Beachtung der wirtschaftlichen Machbarkeit. Eine Bestätigung des Projekts fand auch durch die Vielzahl an Interessenten statt.

Stellungnahme:

Für unsere Gemeinde muss deshalb eine Alternativenprüfung in Bezug auf Versorgungsmöglichkeiten und Standorte erfolgen, um dieser großen Zukunftsaufgabe gerecht zu werden. Das Vorhaben ist jedenfalls an dem jetzigen geplanten Standort falsch platziert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Zentrale Energieversorgung liegt aktuell und auch in ferner Zukunft nicht im Aufgabengebiet der Gemeinde. Der Standort wurde mehrfach geprüft und von allen Behörden für gut befunden. Der Standort liegt zentral in der Nähe der Ortschaften Sibratshofen und Seltmans sodass eine optimale Versorgung der dortigen Haushalte mit Energie gewährleistet werden kann. Der Standort

schließt an die bestehende Bebauung so an, dass ein einheitliches Ortsbild gewahrt ist und aufgrund des maßvollen Abstandes zur Wohnbebauung keine Störungen oder Beeinträchtigungen.

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 Kempfen, 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 Ausnahmbefreiung 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 Ausnahmbefreiung in Aussicht gestellt werden kann, wird dankend zur Kenntnis genommen und die Aussage, dass die Freihaltung der Sichtdreiecke 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 Böschungsfußes 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 Böschungsfußes 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. Von der Planung betroffen ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 2.000 m², die bereits von Verkehrsflächen und der bestehenden Bebauung des Umspannwerkes umgeben ist. Nur in nordöstlicher Richtung besteht eine Verbindung zur großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung. Da die Er-

schließung des Geltungsbereichs an diesem Standort bereits gegeben ist, beschränkt sich die beanspruchte Fläche ausschließlich auf den Bereich, der für die Bebauung zur Nahwärmeversorgung erforderlich ist.

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.

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 Schalthaus. 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 mehrere Leitungen zur Versorgung der umliegenden Ortsteile im Bereich der ausgewiesenen Baufläche liegen wird zur Kenntnis genommen. Laut Auskunft der Bauherrin laufen bereits Gespräche mit der AllgäuNetz GmbH. Im Zuge dieser Gespräche wurden zwei Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Entweder soll die durch die Baufläche laufende Stromtrasse in bereits existierende, um das Baugebiet herumlaufende Leerrohre verlegt werden oder die AllgäuNetz GmbH

stimmt der Überbauung zu. Die in weiteren Verhandlungen zu wählende Möglichkeit soll weiterhin vertraglich gesichert werden. Die Aussage, dass Arbeiten an den elektrischen Anlagen sowie am Umspannwerk samt Schaltheis durchgeföhrt und abgerechnet werden, wird zur Kenntnis genommen.

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 beröhrt. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer Sondergebietsfläche zur Ermöglichung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans. Diese soll zur Deckung des Energiebedarfes in Sibratshofen und Seltmans beitragen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Das Bebauungsplankonzept wurde so geändert, dass einige das Ortsbild prägende Bäume sowie die wertvollen Feldgehölze erhalten werden können. Die Lage der Anlage zur Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans neben dem Umspannwerk ist optimal gewählt.

3.2.1 Standort-Wahl:

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

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

Sondergebiet (SO)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den südwestlichen Bereich ist ein Sonstiges Sondergebiet "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" (SO) festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" ist für den zentralen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die von der Marktgemeinde angestrebte Art der Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. In einem Gewerbegebiet wäre zwar die Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die der Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans dienen, grundsätzlich zulässig. Gleichzeitig wäre jedoch eine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art gegeben. Eine Zweckentfremdung des sensiblen Bereiches wäre gegeben. Für das sonstige Sondergebiet "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" im Sinne des § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Baurecht soll hier nur für Gebäude und Einrichtungen geschaffen werden, die der Nahwärmeerzeugung dienen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzbarkeit des Grundstückes und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,65 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur Staatsstraße "St2001" verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben und die Anbauverbotszone berücksichtigt bleibt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Heizzentrale, Lagerräume) errichtet werden können.

- Die Festsetzung einer Gesamtgebäudehöhe (GH) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- Die Höhe von Kaminen wird sowohl auf eine Mindest- als auch eine Maximalhöhe beschränkt. Die Mindesthöhe ist notwendig, damit eine Beeinträchtigung für den Verkehr durch eine Rauchentwicklung ausgeschlossen werden kann. Die Maximalhöhe des Kamines wird beschränkt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.
- Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhe erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte wird eine zusätzliche Sicherheit im Falle eines Extremhochwassers der Unteren Argen gewährleistet. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

.....
(Florian Schmid, Bürgermeister)

Planer:

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