

Markt Weitnau



Einbeziehungssatzung „Weitnau-Ritzen Südwest“



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	9
C. Planzeichnung	13
D. Verfahrensvermerke	14
E. Anlagen	16
F. Umweltbericht	22
G. Schallschutzgutachten	45

Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Weitnau
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung erlässt der Markt Weitnau folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung „Weitnau - Ritzen Südwest“

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich über die Flurstücke 276, 276/6, 276/7, 279 (Teilfläche, TF), 279/3, 280/5 (TF) 294 (TF), 295 (TF), Gemarkung Weitnau. Der Bereich der Einbeziehungssatzung wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weitnau-Ritzen einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Diese ist mit Ihren Festsetzungen Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und bei den einbezogenen Flächen aus der FINr. 276, 276/6, 276/7, 279 (Teilfläche, TF), 279/3, 280/5 (TF) 294 (TF), 295 (TF), alle Gemarkung Weitnau i.V. m. den nachfolgenden Festsetzungen in § 3 dieser Satzung.
2. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen im Geltungsbereich der Satzung zulässig.
- 1.2. Zahl der Vollgeschosse: II; als Höchstmaß
- 1.3. Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlage:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschoßes (EG). Die OK RFB des EG darf maximal +/- 0,10 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen (siehe Planzeichnung Bezugshöhe im jeweiligen Baufeld/Parzelle).

1.4. Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand (Oberkante Dachhaut) und darf nicht mehr als 5,60 m betragen.

1.5. Dachform:

Für das Hauptgebäude ist nur ein gleichseitiges Satteldach mit einer Dachneigung von 20-32 Grad zulässig. Für eingeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten) ist abweichend die Dachform Pultdach zugelassen. Für Garagen und Nebengebäude sind neben Satteldächern auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Der Dachüberstand an Hauptgebäuden muss umlaufend mindestens 0,60 m betragen.

1.6 Firstrichtung:

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes erfolgen. Die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

1.7 Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung von Hauptgebäude hat mit Dachziegeln oder Betondachstein im Grundton rot oder anthrazit zu erfolgen.

Freistehende Nebengebäude, Garagen und Carports können wahlweise auch mit anderen Dacheindeckungsmaterialien eingedeckt werden. Die Ausführung hat im Grundton rot oder anthrazit zu erfolgen.

Alternativ ist eine vollständige Begrünung der Dächer bei allen Dachformen zulässig.

2. **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis maximal 25 cm zur Dachhaut zulässig.

3. **Einfriedung**

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Erschließungsstraße eine Höhe von 1,00 m über Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Jegliche Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m im lichten Maß (Straßenrand bis Beginn Einfriedung) von der öffentlichen Erschließungsstraße aufweisen.

Zäune sollen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind auch außerhalb der im Geltungsbereich dargestellten überbaubaren Flächen zulässig. Es sind maximal 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Baunutzungsverordnung) auf dem Baugrundstück zulässig.

5. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind in offenporiger und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. wassergebundene Decke, Pflaster oder Rasenpflaster.

Einer ungewollten Bodenversiegelung soll vorgebeugt werden, daher ist es verboten in privaten Gartenanlagen großflächig Schottergärten anzulegen. Um ein ausgewogenes Verhältnis von bepflanzten Grünflächen zu Schottergärten zu erreichen ist ein prozentuales Flächenverhältnis von 75 % bepflanzten Grünflächen zu max. 25 % Schottergarten zulässig, wenn diese Fläche zugleich der Oberflächenwasserversickerung dient.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über geeignete private Versickerungseinrichtung flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Am Ende der Sickeranlage wird ein öffentlicher Ablauf als Notablauf zur Ableitung in die Weitnauer Argen eingerichtet um Überlastungsspitzen abzufangen.

6. Hochwasserschutz und Gewässerrandstreifen

Hochwasserschutz:

Für die Bebauung des Grundstücks, Flurstücks 276, Gemarkung Weitnau wird aus Gründen des Hochwasserschutzes folgendes festgesetzt:

- Keine außenliegenden Kellerzugänge oder sonstige Kelleröffnungen, die unter dem vorhandenen Geländehöheniveau der Grundstückszufahrt liegen
- Keine Abgrabungen oder Aufschüttungen im Gewässerrandstreifen zulässig.

Gewässerrandstreifen:

Es wird ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der bestehenden Uferböschungsoberkante!) festgelegt. Dieser ist von jeglichen baulichen Einrichtungen frei zu halten und in seiner ökologischen Funktion zu erhalten. (Gewässerrandstreifen und Gewässerbegleitgehölz können sich überschneiden)

7. Naturschutzfachliche Maßnahmen

7.1 Maßnahmen für Natur und Landschaft im Gebiet des Bebauungsplanes

Entlang der OA7 wird eine Baumreihe aus 4 Großbäumen gepflanzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück zwei Klein- oder Obstbäume zu pflanzen sind.

Auf Fl.Nrn. 276 und 276/7 ist das Gewässerbegleitgehölz aus Sträuchern und Kleinbäumen in einer Mindestbreite von 7 m (horizontal) wiederherzustellen und dauerhaft als Gehölzstreifen zu erhalten. (Gewässerrandstreifen und Gewässerbegleitgehölz können sich überschneiden)

Das Gewässerbegleitgehölz, die Baumreihe und die Klein- oder Obstbäume sind als Vermeidungsmaßnahmen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Flächengrößen und Anzahl Bäume:

4 Stück	Großbäume, Baumabstand 8 – 10 m
10 Stück	Klein- oder Obstbäume in den Privatgärten
250 m ²	Wiederherstellung der Gewässerbegleitgehölze im Bereich des Privatgartens

Auswahl Baumarten für Straßenraum

Acer platanoides	Allershausen	Spitz-Ahorn
Corylus colurna		Baumhasel
Robinia pseudoacacia	Semperflorens	Scheinakazie

Auswahl Baumarten für Gärten

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss (auch in Sorten)
Hochstamm-Sorten von Apfel, Birne und Pflaumenarten	

Auswahl Gehölzarten für Gewässerbegleitgehölz

Alnus incana	Grau-Erle
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

7.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

Die Gemeinde verfügt über einen Ausgleichsflächenpool im Gemeindegebiet. Für das plan gegenständliche Vorhaben soll der Ausgleich im Schlifigenmoos erbracht werden. Für das

Schlifigenmoos besteht ein Pflege- und Entwicklungskonzept, das im Rahmen des Bauvorhabens „Hellengerst Grüntenblick“ erstellt wurde, und hierfür ebenfalls gültig ist. Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde im Winter 2021/22 begonnen.

Aufwertung der Ausgleichsflächen						
Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anl. 3.2 BayKompV (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)						
Ausgangszustand auf der Kompensationsfläche		Prognosezustand (Zustand in 25 Jahren)				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche in m ²	Kompensationsumfang in Wertpunkten
Komplex von G321 (LRT6410) - Pfeifengraswiese brachgefallen M21 – Übergangs- und Zwischenmoor, geschädigt M22 - Übergangs- und Zwischenmoor, weitgehend intakt	12*	G322 (LRT6410) - Pfeifengraswiese artenreich M22 - Übergangs- und Zwischenmoor, weitgehend intakt	14*	2	4.242	8.485
G223 – Seggen- und binsenreiche feucht- und Nasswiese, brachgefallen	10	G222 – Seggen- und binsenreiche feucht- und Nasswiese	13	3	1.000	3.000
K123 (LRT6430) – mäßig artenreiche (bis artenreiche) Säume und Staudenfluren nasser Standorte	8**	K133 (LRT6430) - artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	11	3	100	300
N722 – Struktureicher Nadelholzforst, mittlere Ausprägung	7	N513 (LRT91D0/91D4) – Fichten-Moorwald	12***	5	500	2.500
Summe Ökokontobewertung in Wertpunkten					5.842	14.285

* Durchschnittswert von 10 WP (G321) + 11 WP (M21) + 15 WP (M22) = 12 WP
 bzw. von 13 WP (G322) + 15 WP (M22) = 14 WP

** Aufwertung um 1 WP aufgrund hoher Artenvielfalt

***timelag = Wertabschlag für Entwicklungszeit von über 80 Jahren bis zur Funktionserfüllung; hier – 3 WP

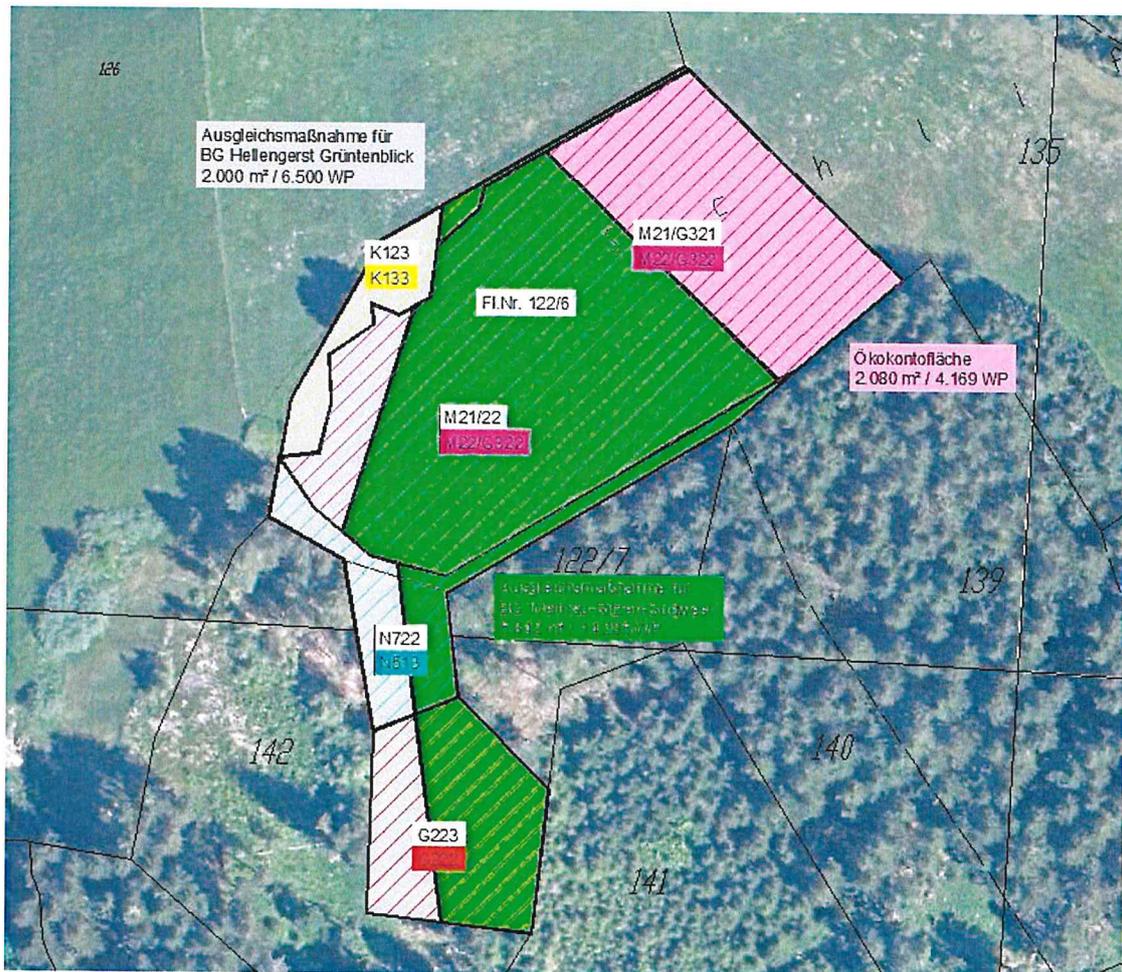
Gemäß Berechnung nach Leitfaden 2021 stehen dem Kompensationsbedarf von 14.285 Wertpunkten auch 14.285 Wertpunkte der Ausgleichsmaßnahme gegenüber. Die Berechnungsmethode zeigt, dass der Eingriff mit den geplanten Maßnahmen für die flächenbezogenen Beeinträchtigungen ausgleichbar ist.

Ausgleichsflächenanteile für den Bebauungsplans „Weitnau - Ritzen Südwest“

5.842 m² Flächengröße der Ausgleichsfläche

14.285 WP Aufwertung

Anteilig:	4.242 m ²	Anteil G321/M21/22	zu G322/M22 =	8.485 WP
	1.000 m ²	Anteil G223	zu G222 =	3.000 WP
	100 m ²	Anteil K123	zu K133 =	300 WP
	500 m ²	Anteil N722	zu N513 =	2.500 WP



§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Höhenlage

Die festgesetzte Höhenlage der Gebäude wird vor Baubeginn durch die Bauaufsichtsbehörde und die Gemeinde einvernehmlich festgesetzt.

2. Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Immissionen

Es entspricht dem Wesen des Außenbereiches, das hier mit Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch infolge der ordnungsgemäßen Ausübung der Land- und Forstwirtschaft zu rechnen ist. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Falls Grundstücke verkauft oder überschrieben werden, sind in die notariellen Verträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, dass landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Immissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

3. Regenwasser

Unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist über geeignete Sickeranlagen flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Soweit eine Versickerung aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum, z.B. mittels Rigolen, zu schaffen. Um bei Überlastungsspitzen der Versickerungseinrichtung die Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen wird ein Notüberlauf am Ende der Versickerungsanlage an die öffentliche Entwässerungsanlage eingerichtet. Die Ableitung erfolgt in die Weitnauer Argen.

Versickerungen bzw. Einleitungen aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² sind erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen nach NWFreiV in Verbindung mit TrennGW und TrennOG eingehalten werden. Die Sohle der Versickerungsanlage muss einen Mindestabstand von 1,00 m zum mittleren jahreshöchsten Grundwasserstand einhalten.

4. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu oder beim Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art 8 Abs. 1 DSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art 8 Abs. 2 DSchG).

5. Altlasten

Ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „ehem. Deponie Weitnau“. Die Altdeponie Weitnau ist jedoch durch den Weitnauer Bach topographisch klar vom Plangebiet getrennt. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

6. Verschattung Photovoltaikanlagen

Eine Verschattung von Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen durch das angrenzende Biotop entlang der Weitnauer Argen im Süden sind zu dulden.

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung Weitnau-Ritzen, Südwest in der Fassung vom 24.11.2022, bestehend aus dem Textteil und dem zeichnerischen Teil, die eine Einheit bilden dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.11.2022 zu Grunde lag und mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmen.

Weitnau, den 25.11.2022



Florian Schmid, Erster Bürgermeister



B) Begründung

1. Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Einbeziehungssatzung

Der Marktgemeinderat Weitnau hat am 28.04.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Weitnau - Ritzen Südwest“ beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Ordnung der im Lageplan dargestellten Erweiterung für eine angemessene Wohnbebauung zu schaffen und dem Bedarf bzw. der Nachfrage nach einer bebaubaren Fläche für ortsansässige Bürger genüge zu leisten.

Die geplante Dorfgebietserweiterung liegt im Süd-Westen des bestehenden Ortsteil Weitnau-Ritzen. Es besteht ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und nach Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Satzung erfüllt.

Der Erlass der Einbeziehungssatzung ist als zukunftsichernde Maßnahme zu sehen.

2. Lage im Raum

Bei dem Ortsteil Weitnau-Ritzen handelt es sich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung), welches der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe vorbehalten ist.

Der Satzungsbereich liegt im Süd-Westen des Ortes Weitnau-Ritzen. Die geplanten Baugrundstücke schließen an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und die Weitnauer Argen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch einen Wirtschaftsweg, der zwischen der bestehenden Bebauung und der neuen Bebauung im Westen verläuft erschlossen. Das Grundstück ist nach Süden hin geneigt. Die bisherige Nutzung hat der Landwirtschaft als Grünland gedient. Der Planbereich liegt auf ca. 781 m ü. NN.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt ist nicht vorgesehen, da die vorliegende Satzung ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sagt für diesen Bereich „Talräume von Bebauung und standortfremder Aufforstung freihalten“ aus. Die geplante Bebauung auf FINr. 279/3 und 279 (TF), Gemarkung Weitnau liegt am Rand des Vorranggebietes, stellt eine moderate, vertretbare Erweiterung der bestehenden Breitenentwicklung von Weitnau dar und grenzt unmittelbar an die Kreisstraße OA7 an.

Der Flächennutzungsplan zeigt aktuell in Planbereich eine „geplante Fläche für Straßenverkehrsflächen“. Die geplante Straßenverkehrsfläche wird zur Zeit in einem laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

4. Städtebauliche Begründung

1. Die Festsetzung, dass im Geltungsbereich der Satzung nur Einzelhäuser entstehen dürfen entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung und sichert am Rand der Wohnbebauung eine großzügige, offene Bauweise. Die Zulässigkeit von zwei Wohnungen je Einzelhaus soll dazu dienen Wohnräume zu schaffen und dadurch Ressourcen zu schonen.
2. Die Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit der festgesetzten Traufhöhe ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung des Baukörpers vorzugeben. Die gewählte Systematik schließt eine Fehlentwicklung aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar.
3. Die Dachform für den Hauptkörper beschränkt sich auf Satteldach.
Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform Pultdach getroffen, um im Einzelfall diese Dachform für angebaute, untergeordnete Bauten (z.B. Wintergarten oder Terrassenüberdachung) zu ermöglichen. Für Garagen und Nebengebäude wird auch die Dachform Flachdach ermöglicht um eine grenznahe Bebauung im Zusammenhang mit Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) zu ermöglichen.
Das Spektrum für die Dachneigungen ist mit 20-32 Grad an die örtlichen und landschaftstypischen Gegebenheiten angepasst. Gleichzeitig kann in diesem Rahmen eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschoßes erreicht werden.
4. Die Festsetzung für die Dacheindeckung in Dachziegel in Rot, Rotton sowie anthrazitfarbenen Tönen passt sich ebenfalls den örtlichen Gegebenheiten an und fügt sich gut in die landschaftliche Umgebung ein.

5. Die Beschränkung der Anzahl der Nebenanlagen auf dem Baugrundstück steht im Einklang mit den in der Umgebung vorhandenen Nebenanlagen und lässt eine angemessene Entwicklung für Nebenanlagen zu.
Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der im Geltungsbereich dargestellten überbaubaren Flächen entspricht der vorhandenen Entwicklung des Dorfgebietes und der umgebenden Bebauung.

5. Erschließung (Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung)

Die verkehrsmäßige Erschließung der westlich gelegenen Wohnhäuser (TF der FINr. 279, 279/3, 294 (TF) und 295 (TF) erfolgt über den öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Flurnummer 294, Gemarkung Weitnau.

Die Baugrundstücke der Flurnummer 276 und 280/5 (TF) werden über die Flurstücke 276/2 und 276/7, Gemarkung Weitnau erschlossen. Die Fahrtrechte sind privatrechtlich gesichert.

Die neu zu errichtenden Wohnhäuser können an die Trinkwasserversorgung der Marktgemeinde Weitnau angeschlossen werden.

Ebenso ist der Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanalisation möglich.

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser der Flurstücke 279 (TF), 279/3, 294 (TF), 295 (TF), 276 und 280/5 (TF) ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Zur Sicherstellung von Ablaufspitzen wird ein Notüberlauf an der Versickerungseinrichtung vorgehalten, der über den öffentlichen Regenwasserkanal in die Weitnauer Argen zugeführt wird.

Die Sickerfähigkeit wurde mittels Sickertest an 2 Stellen auf dem Flurstück 279 (TF) geprüft. In einer Tiefe von ca. 3,10 m wird eine Kiesdurchsetze erschlossen. Beide Sickerversuche lassen die Schlussfolgerung zu, dass ein versickerungsfähiger Bereich vorliegt. Die Messwerte ergaben $k_f = 5,3 \times 10^4$ bzw. $5,5 \times 10^5$

Die Stromversorgung ist über den Energieversorger AllgäuNetz GmbH möglich.

6. Immissionsschutz; Konfliktbehandlung

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Kreisstraße OA 7 sowie die Gewerbelärmimmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen ein. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Wohnnutzungen östlich der Planung mit den umliegenden Nutzungen (Sägewerk, Biogasanlage) faktisch ein historisch gewachsenes Dorfgebiet (MD) darstellen. Gemäß den Aussagen des Landratsamtes können die geplanten Wohnnutzungen als Erweiterung dieses Dorfgebietes angesehen werden und somit mittels des Schutzanspruchs eines Dorfgebietes {MD} bewertet werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung

bezüglich der zu erwartenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 30.08.2022, Bericht-Nr.: 22—304). An der geplanten Wohnnutzung auf den Fl.-Nrn.. 279, 279/3 und 295 wurden die Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" sowie des Verbraucher-marktes (Rewe-Markt) anhand der festgesetzten Emissionskontingente berechnet und bewertet.

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Dorfgebiet (MD) von 60/50 dB(A) tags/nachts im Bereich der Baugrenzen um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Daher ist hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen und es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Bewertung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet der Einbeziehungssatzung wurde geprüft, ob mit den festgesetzten Emissions-kontingenten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Weitnau" die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet eingehalten werden. Dies ist im Bereich der Einbeziehungssatzung gegeben. Dementsprechend sind hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen ebenfalls keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich."

6. Hochwasserschutz und Gewässerrandstreifen

Im Rahmen der Entwicklung der Einbeziehungssatzung Weitnau-Ritzen Südwest wurde kein Nachweis der Hochwassersicherheit geführt (Wasserspiegellage bei HQ 100 einschl. eines Freibords von 1,0 m). Dem WWA Kempten liegen ebenfalls keine Kenntnisse über die Wasserspiegellage bei einem 100-jährlichen Hochwasser in der Weitnauer Argen vor.

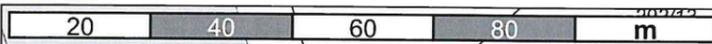
Daher werden folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

- Keine außenliegenden Kellerzugänge oder sonstige Kelleröffnungen, die unter dem vorhandenen Geländehöheniveau der Grundstückszufahrt liegen
- Keine Abgrabungen oder Aufschüttungen im Gewässerrandstreifen zulässig.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der entstehenden Bebauung. Gegebenenfalls kann im Rahmen des Bauantrags der Nachweis der Wasserspiegellage bei HQ 100 einschl. 1,00 m Freibord geführt werden, um ein Kellergeschoß mit Öffnungen unterhalb der Grundstückszufahrt zu schaffen.

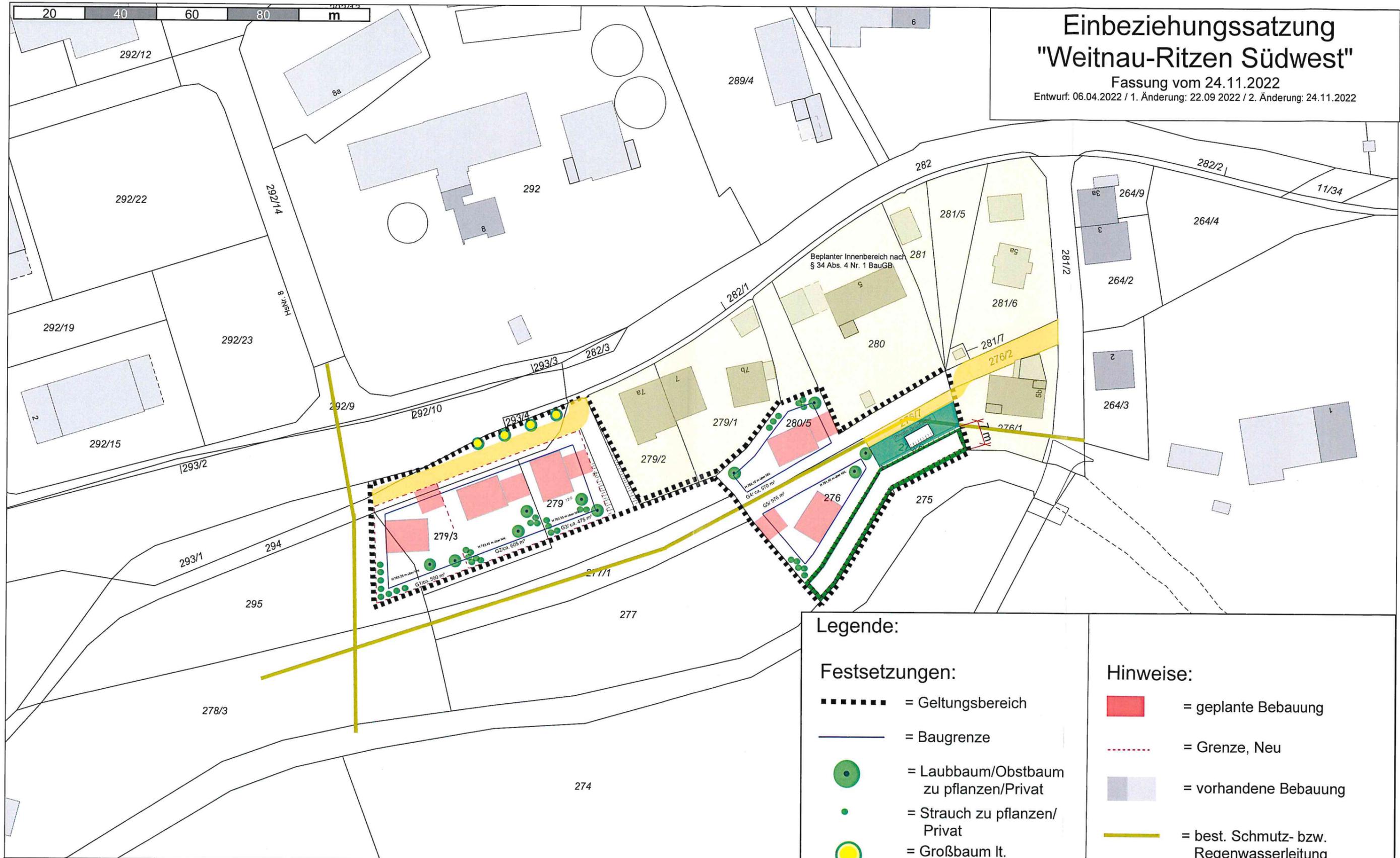
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird ein Grünstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der bestehenden Uferböschungsoberkante!) festgelegt. Dieser ist von jeglichen baulichen Einrichtungen frei zu halten und in seiner ökologischen Funktion zu erhalten.

Die Festsetzung ist erforderlich um das vorhandene ökologische Gefüge aufrecht zu erhalten und die Bewirtschaftung der Weitnauer Argen zu sichern.



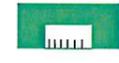
Einbeziehungssatzung "Weitnau-Ritzen Südwest"

Fassung vom 24.11.2022
Entwurf: 06.04.2022 / 1. Änderung: 22.09.2022 / 2. Änderung: 24.11.2022

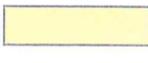


Legende:

Festsetzungen:

-  = Geltungsbereich
-  = Baugrenze
-  = Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen/Privat
-  = Strauch zu pflanzen/Privat
-  = Großbaum lt. Umweltbericht
-  = Gehölzbestand Weitnauer Argen
(Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)
-  = private Grünfläche

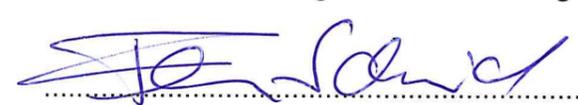
Hinweise:

-  = geplante Bebauung
-  = Grenze, Neu
-  = vorhandene Bebauung
-  = best. Schutz- bzw. Regenwasserleitung
-  = Wirtschaftsweg, neu
-  = Erschließungsweg
-  = beplanter Innenbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Weitnau-Ritzen Südwest" in der Fassung vom 24.11.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.11.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau den 25.11.2022


Florian Schmid, Erster Bürgermeister



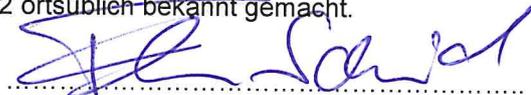
C) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Weitnau hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.04.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Weitnau-Ritzen, Südwest gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Weitnau, den 06.06.2022


.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Weitnau hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.04.2022 den Entwurf der Einbeziehungssatzung Weitnau-Ritzen, Südwest in der Fassung vom 06.04.2022 gebilligt und die Auslegung der Einbeziehungssatzung Weitnau-Ritzen, Südwest in der Fassung vom 06.04.2022 beschlossen.

Weitnau, den 06.06.2022


.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 06.04.2022 wurde im Rathaus Weitnau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.06.2022 bis 13.07.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange wurde in der Zeit vom 28.05.2022 bis 30.06.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Weitnau, den 18.07.2022


.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

4. Abwägungs- sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat Weitnau hat in der Sitzung vom 22.09.2022 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Die geänderte Fassung vom 22.09.2022 wurde gebilligt und eine erneute, verkürzte Auslegung der Einbeziehungssatzung Weitnau-Ritzen, Südwest in der Fassung vom 22.09.2022 beschlossen.

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 22.09.2022 wurde im Rathaus Weitnau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2022 bis 31.10.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange wurde in der Zeit vom 06.10.2022 bis 25.10.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

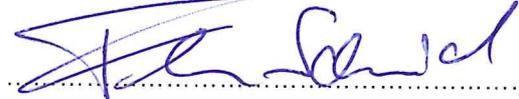
Weitnau, den 02.11.2022


.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Weitnau hat in der Sitzung vom 24.11.2022 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und mit Beschluss vom 24.11.2022 die Einbeziehungssatzung Weitnau-Ritzen Südwest in der Fassung vom 24.11.2022 gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Weitnau, den 25.11.2022



Florian Schmid, Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung Weitnau-Ritzen, Südwest ist damit gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches BauGB) in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Weitnau, den 12.12.2022

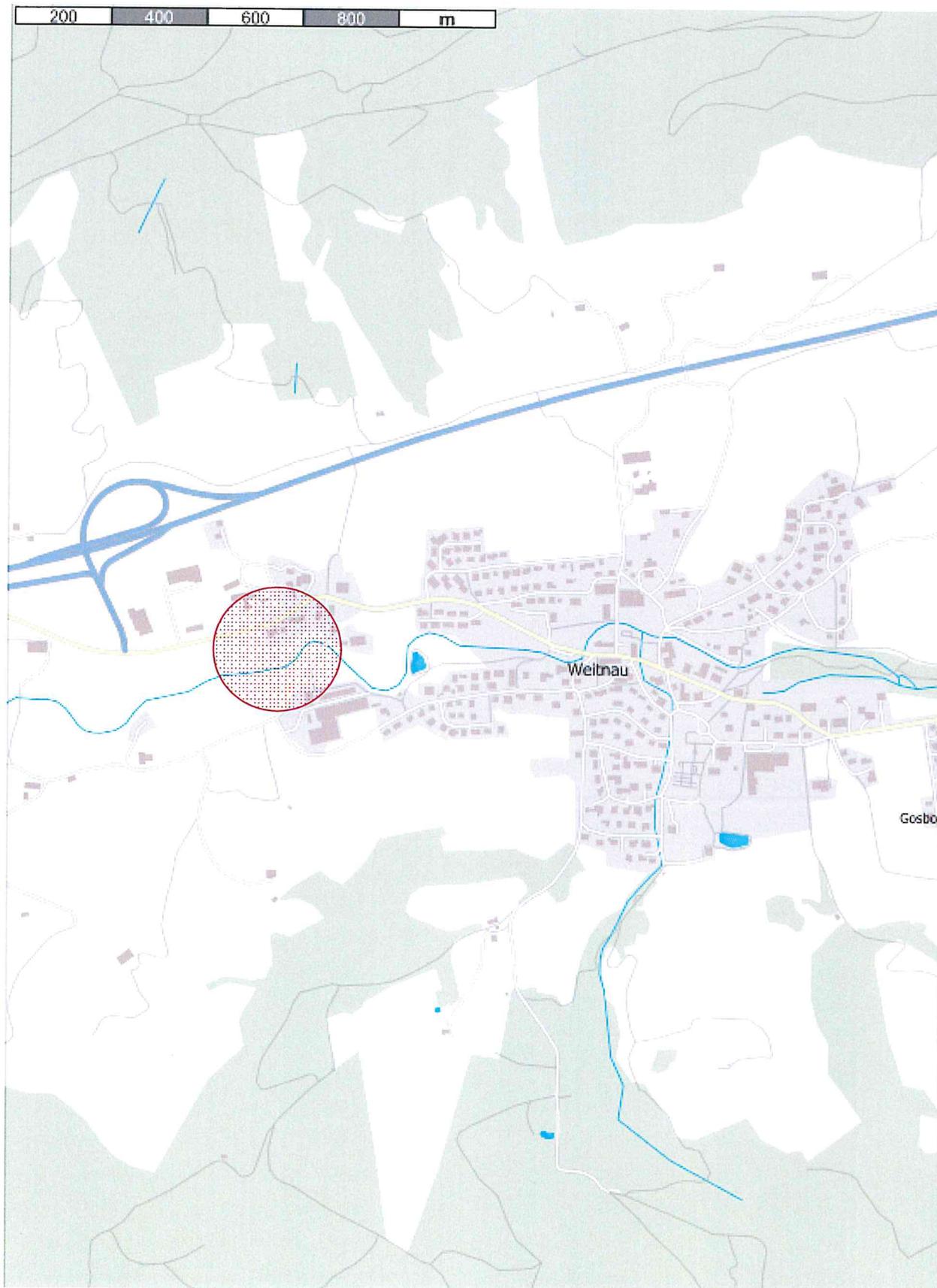


Florian Schmid, Erster Bürgermeister

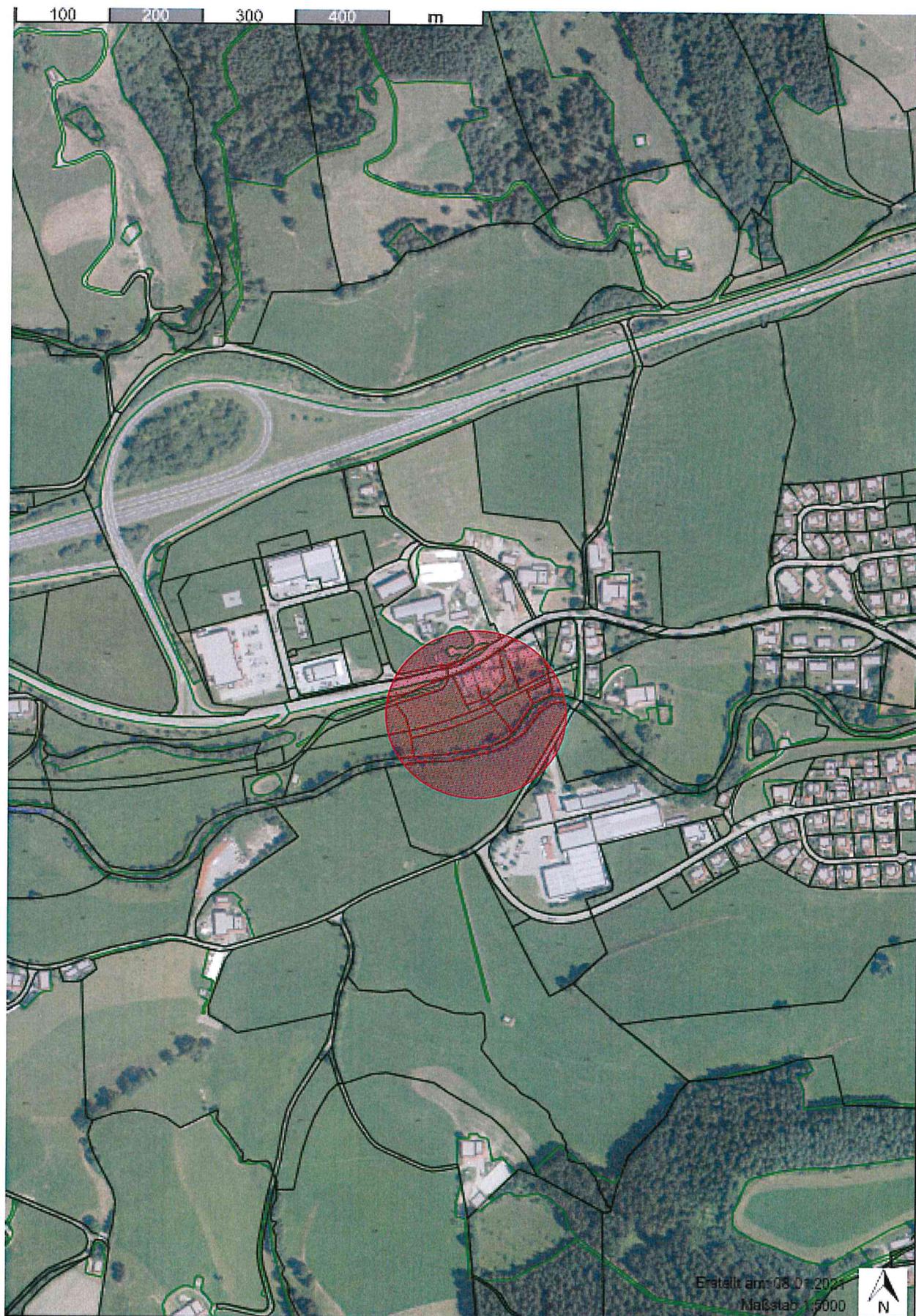
D) Anlagen

- Anlage 1:** Lageplan Übersichtsplan
- Anlage 2:** Lageplan M 1: 5.000
- Anlage 3:** Lageplan M 1 : 1.000
- Anlage 4:** Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5.000
- Anlage 5:** Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



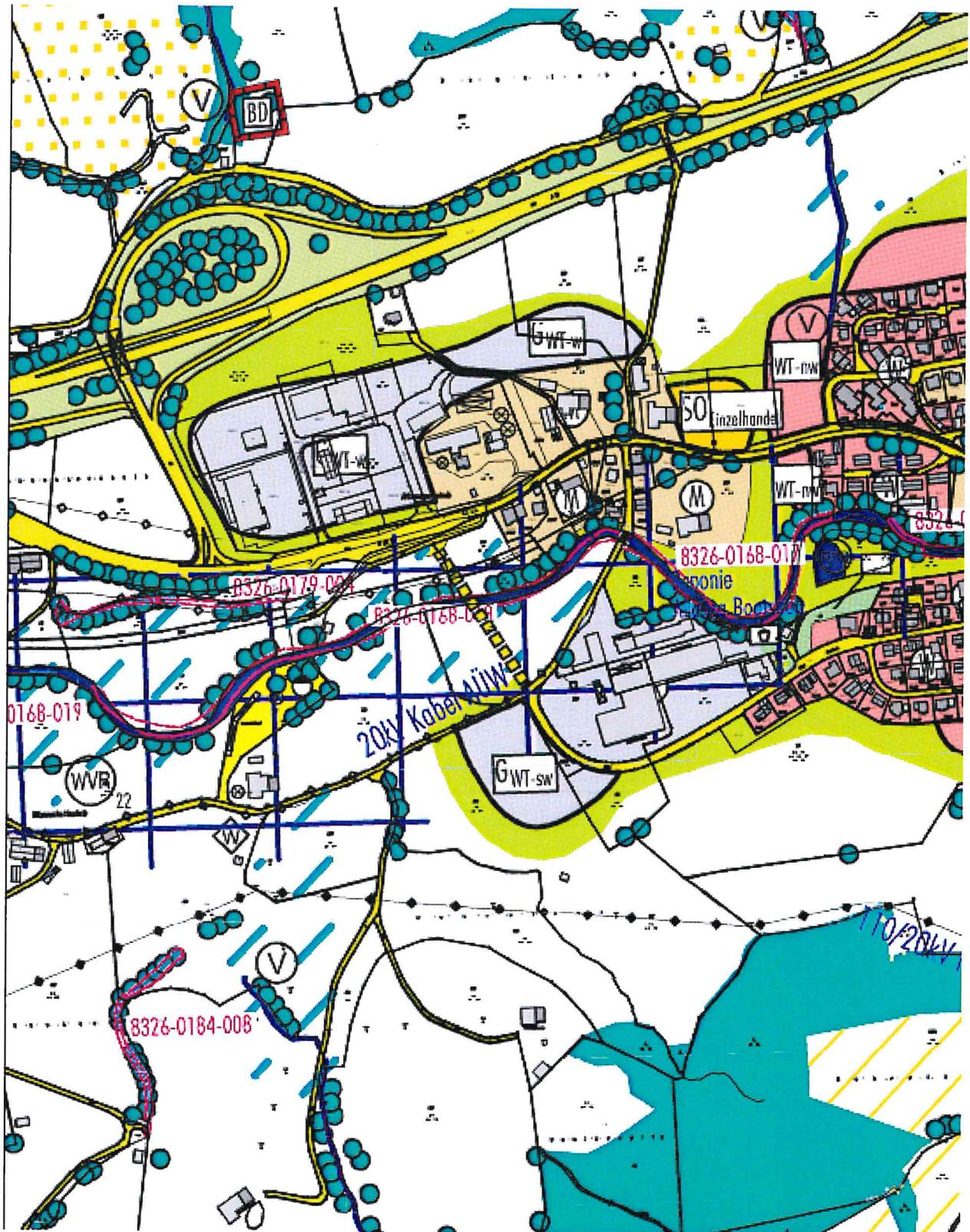
Anlage 2: Lageplan M 1:5.000 Bestandsplan



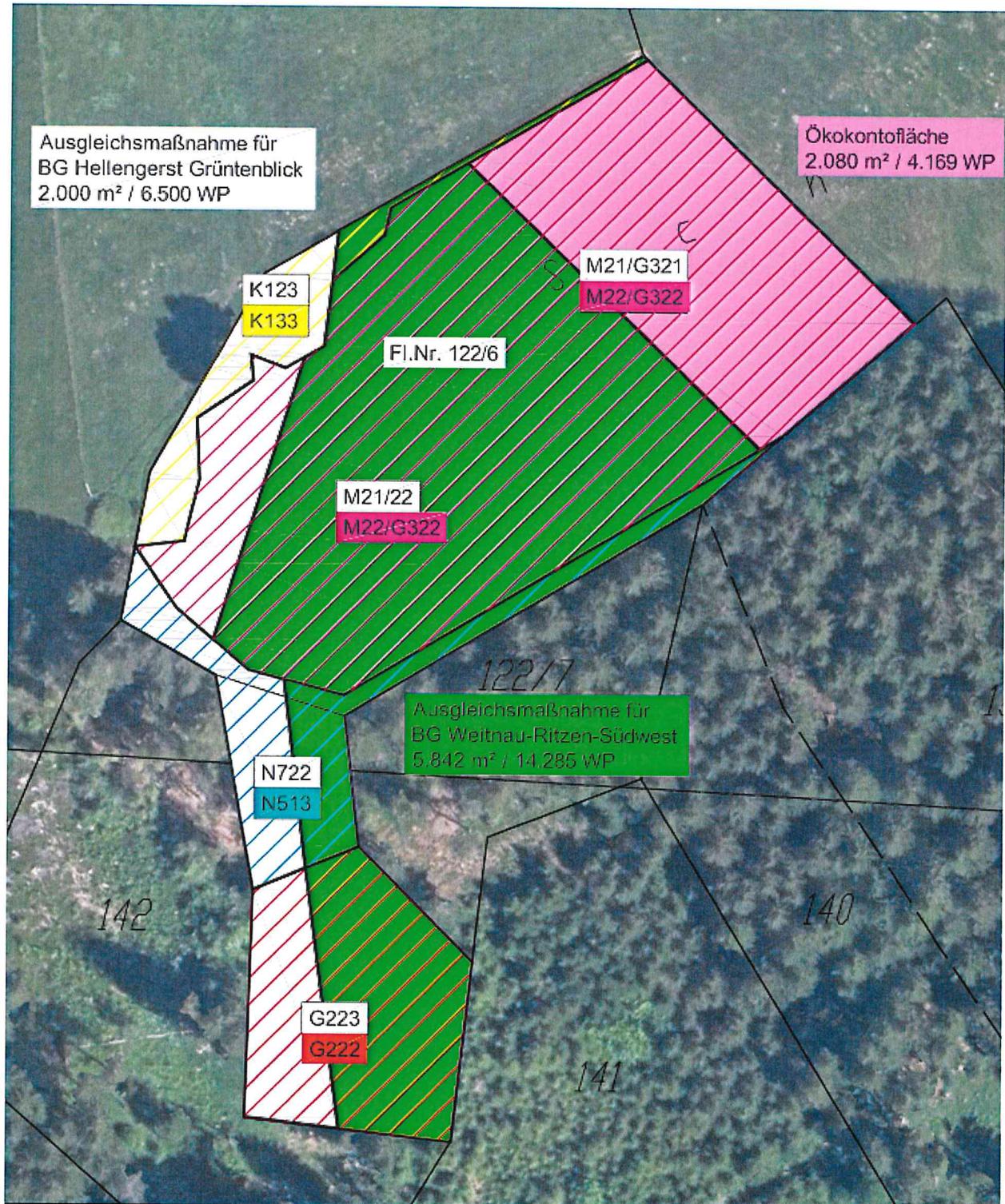
Anlage 3: Lageplan M 1:1 000



Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan M 1:5.000



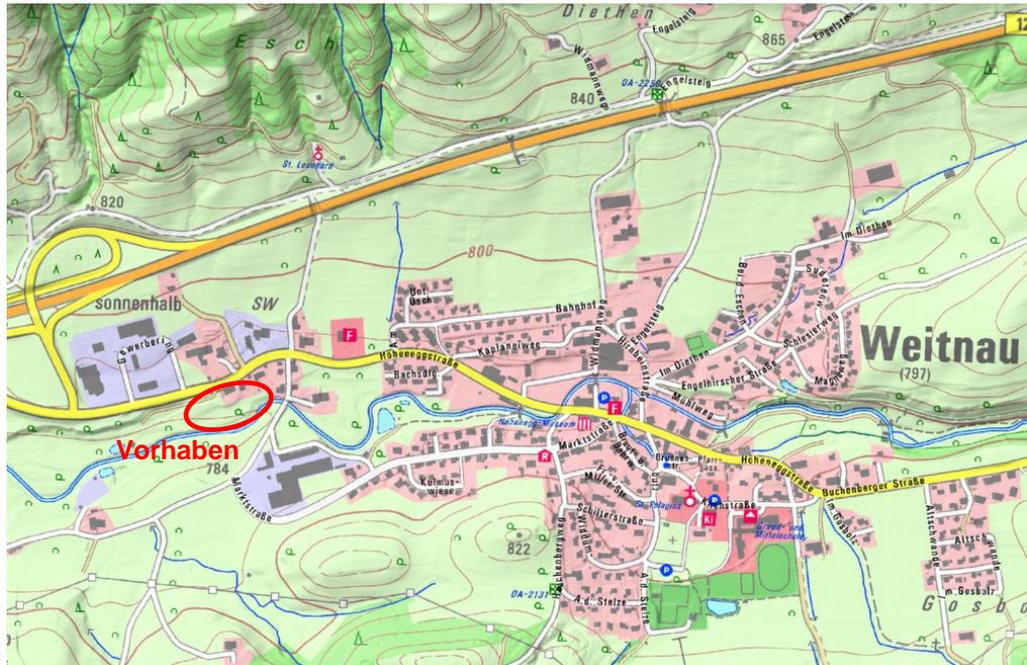
Anlage 5: Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Umweltbericht nach BauGB §2a

Einbeziehungssatzung Weitnau-Ritzen-Südwest

25.04.2022 1. Änderung 15.07.2022



Bildquelle: Bayern Atlas 03/2022

Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Weitnau
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau

Umweltbericht und Grünordnung:

Ingenieurbüro für Garten- und Landschafts-
Planung IGL, Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher
Drosselweg 79, 87439 Kempten
Tel.: 0831 / 5903706
E-Mail: igl.puscher@t-online.de

Datum:2022 Unterschrift:

Datum: 15.07.2022 Unterschrift: 

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Beschreibung des Vorhabens	2
1.1 Bestehende Festsetzungen für das Vorhaben	2
1.2 Standort und Größe des Vorhabens	4
2. Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens	5
2.1 Schutzgut Klima und Luftreinheit	5
2.2 Schutzgut Boden und Geologie	5
2.3 Schutzgut Fläche	6
2.4 Schutzgut Wasser	7
2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität	7
2.6 Schutzgut Landschaft	9
2.7 Schutzgut Gesundheit des Menschen	10
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.9 Wechselwirkungen	10
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen	11
4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	11
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen speziell gesch. Arten	11
4.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen	12
4.4 Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung für Bauleitplanung (StMB 2021)	12
4.5 Maßnahmen für Natur und Landschaft im Gebiet des Bebauungsplanes	16
4.6 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	17
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	19
6. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Unterlagen	19
7. Monitoring	19
8. Zusammenfassung	20
9. Literaturverzeichnis und Quellen	21

1. Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Weitnau plant die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung in Ortsteil Ritzen am südwestlichen Ortsrand. Hier sollen 5 Bauflächen für die Neuerrichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden und eine Private Gartenfläche wird einbezogen.

Das Vorhaben schließt an bestehende Wohnbebauung an und ist die logische Fortsetzung des Ortes. Begrenzt wird das Baugebiet nach Süden von der Weitnauer Argen und nach Norden von der Kreisstraße OA7.

Die geplante Fläche wird zurzeit als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt, auf Fl.Nr. 280/5 ist eine Streuobstwiese betroffen. Die Weitnauer Argen ist mit gewässerbegleitenden Gehölzen bestanden. Diese sind als Biotop 8326-0168-018 kartiert und als Landschaftsbestandteil zu 100% geschützt gemäß BNatSchG §30. Durch das gewässernahe Baugrundstück Fl.Nr. 276 ist mit einer Beeinträchtigung des Gewässerlebensraumes zu rechnen.

1.1. Bestehende Festsetzungen für das Vorhaben

Regionalplan Allgäu

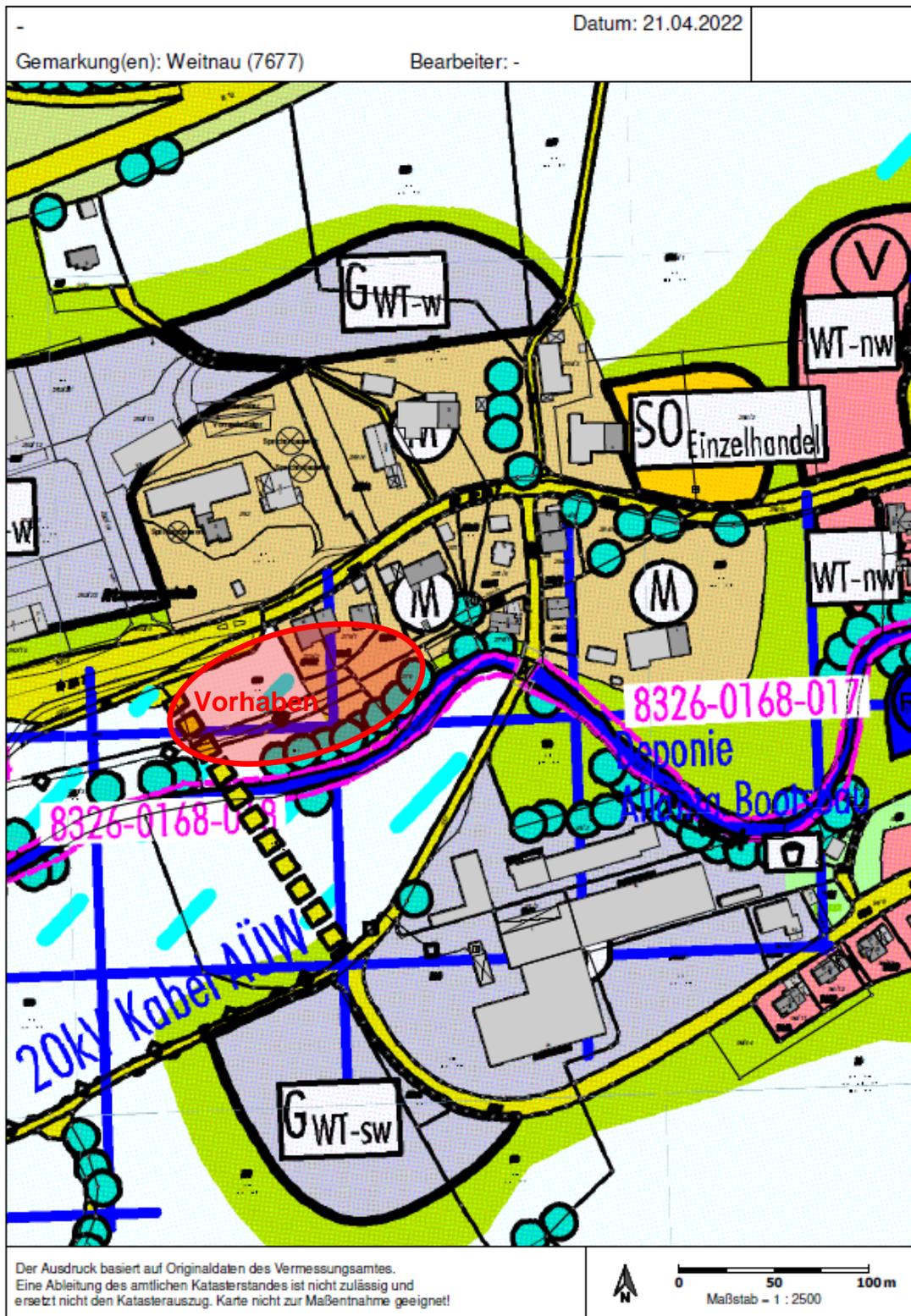
Die Planungsfläche liegt außerhalb von Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Regionalen Grünzügen.

Flächennutzungsplan Weitnau

Im Flächennutzungsplan Weitnau sind die geplanten Baugrundstücke teils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, teils als „Gemischte Bauflächen“.

Die Gewässerbegleitende Gehölzflur an der Weitnauer Argen ist mit Großbäumen dargestellt. Gemäß FNP ist der „Talraum von Bebauung freizuhalten“ (hellblaue Schraffur).

Die dunkelblaue Schraffur stellt ein "Vorranggebiet für die Wasserversorgung" dar. Die Wasserversorgung des Marktes Weitnau wird jedoch absehbar aufgegeben, da kein Wasserschutzgebiet mehr durchzusetzen ist, da dadurch eine Landwirtschaft gefährdet würde.



Ausschnitt FNP Weitnau

1.2. Standort und Größe des Vorhabens

Betroffene Fl.Nrn.: Grundstücke 279, 279/3, 280/5, 276
Erschließungsstraßen 294, 276/2, 277/1

Insgesamt sind 5 Baugrundstücke vorgesehen. Die Erschließungsstraßen bestehen bereits als Schotterwege und sollen so beibehalten werden.

Flächenzusammenstellung (*Bauamt, VG Weitnau 15.03.2022*):

Wohnbauflächen:

G 1: 590,00 m²

G 2: 605,00 m²

G 3: 475,00 m²

G 4: 570,00 m²

G 5: 714,00 m²

2.954,00 m² 2.954,00 m²

Straße: 449,00 m²

Private Grünfläche: 352,00 m²

Wirtschaftsweg: 201,00 m²

Straßenbegleitgrün, sonstige Grünflächen: 118,50 m²

Gehölzbestand Weitnauer Argen 450,00 m²

Gesamtfläche des Geltungsbereichs: 4.524,50 m²

2. Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

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

2.1 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Die Vorhabensfläche liegt zwar an der Kreisstraße OA7, der Hauptverkehr verläuft jedoch über die Bundesstraße B12, die 250 m nördlich des Vorhabensbereichs in einem Geländeeinschnitt liegt. Dadurch sind die geplanten Baugrundstücke in relativ ruhiger Lage.

Die Weitnauer Argen fungiert als Frischluftschneise. Oberhalb des Vorhabens durchquert er den Kernort und ist hier eingeeengt, so dass die Funktion der Frischluftschneise in Ritzen nur noch bedingt besteht.

Bestandsbewertung

Im Vorhabensbereich sind nur geringe Vorbelastungen von Klima und Luft erkennbar.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Aufgrund der bestehenden Einengung der Weitnauer Argen im oberen Ortsteil wird der Kaltluftabstrom entlang des Gewässers durch das Vorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Die Vorhabensfläche liegt gemäß Geologischer Karte von Bayern im Bereich von Auenablagerungen und Talfüllungen. Gesteinlich finden sich Lehm oder Sand, z. T. kiesig, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel, sowie Ton und Schluff, teils kleinräumig wechselnd.

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern findet sich als Bodenart ein Bodenkomplex aus Gleye, kalkhaltiger Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig. Erst im etwas höher gelegenen Bereich findet sich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

Gemäß Gefahrenhinweiskarten des Bayern Atlas bestehen im Planungsgebiet keine Georisiken (*Bayern Atlas 03/2022*).

Bestandsbewertung

Braun- und Parabraunerden sind i.d.R. von guter Bodengüte und guter Wasserspeicherkapazität und werden daher als „fruchtbare Böden“ bezeichnet – in Abhängigkeit von der tatsächlichen Tiefgründigkeit.

Das Biotopentwicklungspotential, also die Voraussetzung für die Entwicklung potentiell wertvoller Biotope auf Extremstandorten, ist bei Talsedimenten aufgrund des großen Bodentartenspektrums hoch, da i.d.R. eine große Strukturvielfalt besteht und die Entwicklung naturnaher Auenlandschaften ermöglicht.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Durch das geplante Vorhaben wird der Boden im Eingriffsbereich vollständig verändert und größtenteils überbaut.

Das Vorhaben ist von hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung

Das Schutzgut Fläche hat qualitative sowie quantitative Eigenschaften. Quantitativ bedeutet, dass der Raum unterschiedlichen Nutzungen unterliegt. Die qualitativen Eigenschaften der Fläche beziehen sich auf die Nutzungsqualität.

Bestandsbewertung

Die Planungsfläche wurde bislang als Wirtschaftsgrünland für die Futtergewinnung genutzt und war Teil von Natur und Landschaft. Die Weitnauer Argen fungiert als Verbundsystem von Lebensräumen.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Die zukünftige Nutzung der Fläche durch Bebauung ist als erheblicher Freiflächenverlust anzusehen. Freiflächenverlust ist gleichbedeutend mit Flächenverlust, wobei hier nicht nur die direkte Versiegelung durch Gebäude, sondern auch die Inanspruchnahme durch Flächenumwandlung von freier Landschaft in eingegrenzte, nur noch privat nutzbare Fläche eine Rolle spielt.

Bei dem Planungsvorhaben mit 5 Einzelgebäuden sowie den üblichen Baunebenflächen entsteht ein Flächenverlust von 0,45 ha.

Auch der Gewässerlebensraum und Biotopverbund entlang der Weitnauer Argen wird beeinträchtigt, da Wohnbebauung eine Barriere bildet und i.d.R. zu nachhaltigen Störungen mit großer Breitenwirkung führt.

Das Vorhaben ist von hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Im Vorhabensgebiet verläuft die Weitnauer Argen, die beidseitig von einer gewässerbegleitenden Gehölzflora bestanden ist. Die Weitnauer Argen wurde im Vorhabensgebiet im Lauf nur wenig reguliert, seine Ufer sind jedoch versteint und künstlich steil.

Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiet bestehen nicht. Das Vorhaben liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Retentionsräume sind nicht betroffen.

Bestandsbewertung

Gemäß BayKompV lässt sich die Weitnauer Argen als mäßig verändertes Fließgewässer einer hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit zuordnen.

Die Grünlandflächen können Regenwasser aufnehmen, speichern und von Schadstoffen filtern. Für das Schutzgut Wasser sind Fließgewässernahe Freiflächen von sehr hoher Bedeutung.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Eines der geplanten Baugrundstücke liegt direkt an der Weitnauer Argen. Das Wohngebäude soll nahe an der Uferoberkante stehen. Während des Baubetriebes ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch oberflächliche Abschwemmung von Aushuberde sowie Immissionen durch den Baubetrieb zu rechnen.

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Gewässers werden auch langfristig durch menschliche Dauernutzung und durch die Anlage von Gärten nahe des Gewässers erwartet, da hier mit Eintrag von Erden, Düngern, Pestiziden usw. zu rechnen ist. Aufgrund der Privatheit von Gärten ist eine „Kontrolle“ im Nachhinein nicht mehr möglich.

Aufgrund der vorgesehenen Freiflächen im Wohngebiet kann Regenwasser teilweise vor Ort versickern und geht dem Naturraum damit nicht gänzlich verloren.

Das Vorhaben ist von hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

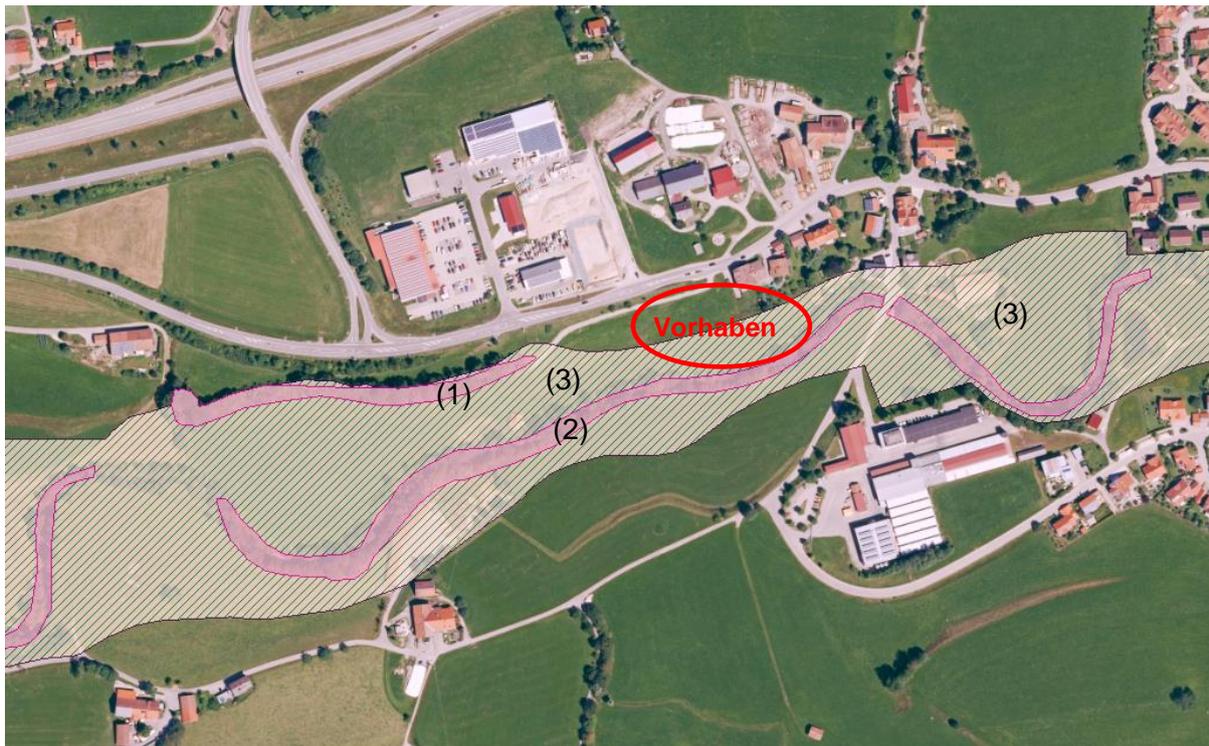
2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität

Bestandsbeschreibung

Der Planungsraum liegt außerhalb von FFH- oder IBA-Gebieten. Es befinden sich auch keine FFH-Flächen oder Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe und könnten durch die Planung betroffen sein.

Durch die Baumaßnahme sind auch keine nach BayNatSchG Art. 7 bis 12 bzw. nach BNatSchG §§ 23 bis 29 festgesetzte Schutzgebiete (NSG bis LB) oder geschützte Landschaftsbestandteile berührt.

Im Vorhabensbereich liegt das Biotop 8326-0168-018 „Gehölzsaum des Weitnauer Baches mit Hangwaldstreifen, Bachhochstaudenflur, Großseggenried- und Quellmoorresten“. Es handelt sich um ein lineares Gewässer-Begleitgehölz und ist zu 100 % geschützt nach BNatSchG §30 bzw. BayNatSchG Art. 16 und 23.



Bildquelle: Bayern Atlas 03/2022

(1) Biotop 8326-0179-004

„Gehölze und Altgrasbestände entlang der ehemaligen Bahnlinie Kempten-Isny östlich und westlich von Weitnau“ (10.08.2003)

(2) Biotop 8326-0168-018

„Gehölzsaum des Weitnauer Baches mit Hangwaldstreifen, Bachhochstaudenfluren, Großseggenried und Quellmoorresten“ (15.08.2003)

100% Schutz gemäß BNatSchG §30 und BayNatSchG Art. 23.

(3) Das Vorhaben liegt teilweise im ABSP-Schwerpunktgebiet „Gewässer“. Das Programm hat zum Ziel „Erhalt der naturnahen Fließgewässerabschnitte des Weitnauer Baches und Optimierung deren Biotopverbundfunktionen“.

Bestandsbewertung

Aufgrund der land- und gartenwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und der Lage am Siedlungsrand ist ein Vorkommen wertgebender oder speziell geschützter Arten bzw. Artengruppen innerhalb der Bauplanungsfläche nur gering wahrscheinlich. Die Streuobstwiese ist in einem Alter, in dem eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit gerade beginnen würde. Das Gewässerbegleitgehölz und die Weitnauer Argen sind jedoch aufgrund der linearen Struktur ein wichtiger Biotopverbund, so dass hier auch Arten, die den Lebensraum zum Transfer nutzen, angetroffen werden können. Das Biodiversitätspotential ist insgesamt von hoher Wertigkeit.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Eine verbotstatbeständige Betroffenheit speziell geschützter Arten kann über Vermeidungsmaßnahmen verringert werden. Das Vorhaben widerspricht allerdings den Zielen des ABSP.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021). Dabei wird auch die Außenwirkung des Vorhabens in die Bewertung einbezogen.

Entlang der Weitnauer Argen besteht ein hochwüchsiger Baumbestand, der das Baugebiet stark beschattet. Durch das geplante Baugebiet entsteht hierfür eine Verkehrssicherungspflicht, die zur Folge hat, dass dem Baumbestand eine dauerhafte Wuchshöhenbeschränkung auferlegt werden wird.

Das Vorhaben ist von mittlerer bis hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Naturraum und Vorkommensgebiet:

Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank):	Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et.al.):	Adelegg
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	Adelegg
Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut:	Südliches Alpenvorland (17)
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze:	Alpen (6.2)
Potentiell Natürliche Vegetation:	Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald

Bestandsbewertung

Weitnau ist Fremdenverkehrsgebiet und zur Erholungsnutzung geeignet. Durch Weitnau führt z.B. der Münchner Jakobsweg. Erholungseinrichtungen bestehen im direkten Vorhabensbereich jedoch keine.

Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der bestehenden Ortsrandstrukturen und ist daher von nur geringer Fernwirkung.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Der Erhalt der Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes ist vorallem in Hinblick auf die Wertschöpfungen aus dem Fremdenverkehr von Wichtigkeit für die Gemeinde Weitnau. Die für Erholungsgebiete wichtige Ein- und Durchgrünung von Bebauungen ist daher per Satzung festzulegen. Aufgrund Beschattung und Sicherheitsaspekten ist mit einer dauerhaften Beschränkung der Wuchshöhen des Baumbestandes an der Weitnauer Argen zu rechnen. Damit geht Strukturvielfalt des Ortsbildes und typischer Landschaftsbestandteil verloren.

Das geplante Vorhaben ist von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

2.7 Schutzgut Gesundheit des Menschen

Bestandsbeschreibung

Die Reinheit der Luft und geringer Lärm spielen eine große Rolle für die Gesundheit des Menschen in Wohn- und Erholungsgebieten. Das Vorhaben liegt in Ortsrandlage an der Ortseinfahrt und nahe dem Gewerbegebiet Ritzen-West.

Bestandsbewertung

Die Nähe zur Ortseinfahrt und zu Gewerbegebieten kann als Vorbelastung für die Wohnnutzung eingestuft werden. Für das gewässernahe Baugrundstück besteht zudem immer eine latente Hochwassergefahr, auch wenn aktuell keine Gefahrenlage bekannt ist.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Eine gesundheitliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Das Vorhaben ist mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Gesundheit des Menschen verbunden.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Landschaftsbildprägende Denkmäler, Bau- oder Bodendenkmale sind im Vorhabensbereich keine bekannt.

Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das geplante Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen

Eine Vorhabensbezogene Wechselwirkung durch das Vorhaben entsteht durch die Nähe zur Weitnauer Argen. Dieser ist als linearer Lebensraumstruktur von hoher Bedeutung für den Biotopverbund, der vielen Arten das Erreichen ihrer Jagdhabitats ermöglicht oder den Genaustausch sichert. Überbauung, die Nähe menschlicher Aktivitäten und räuberisch aktive Haustiere wirken für einen Großteil der Arten wie eine unüberwindbare Barriere.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Wirtschaftswiese weiterhin für die landwirtschaftliche Futterproduktion genutzt werden. Der Natur- und Landschaftsraum würde unverändert verbleiben.

4. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

- Das Baugebiet muss zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes mit Bäumen durchgrünt werden.
- Entlang der OA7 ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen.
- Der Gehölzbestand an der Weitnauer Argen ist durch rechtzeitige Nachpflanzungen dauerhaft in einer Mindestbreite von 7 m zu erhalten. Innerhalb des Gehölzbestandes dürfen keine Kompostplätze, Holzlager, Gartenhütten, Kinderspielplätze, Grillplätze und ähnliches errichtet werden. Schnittmaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter durchzuführen. Eine Verschattung etwaiger Photovoltaikanlagen durch das Biotop ist hinzunehmen.
- Kompostplätze und -ablagerungen in der Bachböschung und im Gewässerbegleitgehölz sind zu entfernen und mit mindestens 10 m Abstand vom Gewässer einzurichten.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen speziell geschützter Arten

- Gehölzfällungen und Gehölzrückschnitt dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattfinden. *Schutz für Artengruppe: Vögel*
- Zum Schutz von speziell geschützten Vogelarten vor der Gefahr des Vogelschlags sind große Glasflächen an gewässernahen Gebäuden der Fl.Nr. 276 aus reflexionsarmem Vogelschutzglas zu bauen. Die Gläser müssen entspiegelt sein und dürfen maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad haben. Völlig ausgeschlossen sind verspiegelte Glasarten. Über Eck gehende Glasflächen, verglaste Balkone und Wintergärten dürfen nur mit halbtransparenten Materialien wie Milchglas, Glasbausteinen, gemustertem, farbigem, satiniertem oder mattiertem Glas gebaut werden oder es sind Außenlamellen oder sonstige feste Strukturen anzubringen. *Schutz für Artengruppe: Vögel, Fledermäuse*

- Zum Schutz von speziell geschützten Fledermäusen dürfen an gewässernahen Gebäuden der FI.Nr. 276 dauerhaft betriebene Außenbeleuchtungen oder Lichtanlagen, die helle Fassaden anleuchten, nicht angebracht werden. *Schutz für Artengruppe: Fledermäuse und Nachtvögel*
- Photovoltaikanlagen auf gewässernahen Gebäuden der FI.Nr. 276 sind zum Schutz wassergebundener Insekten aus Modulen mit wenig polarisierendem Licht zu bauen. Die Module müssen zudem entspiegelt sein. *Schutz für Artengruppe: Vögel, Fledermäuse, Libellen und stg. Insekten*

4.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind der Flächenverlust durch Überbauung und Flächenumwandlung sowie der Verlust an natürlich gewachsenem Boden. Hohe Beeinträchtigungen sind auch die zu erwartenden erheblichen Störungen des Gewässerlebensraumes an der Weitnauer Argen einschließlich einer Störung des Biotopverbundes.

4.4 Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMB 2021)

Durch die geplante Einbeziehungssatzung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die deren Gestalt und Nutzung verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den Bay. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (*Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; veröffentlicht am 22.12.2021*).

Checkliste zur Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise	
Planungsvoraussetzungen	
Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Vorhabenstyp	
Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird nicht größer als 2ha	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Beim Vorhaben handelt es sich um ein reines Wohngebiet oder ein allgemeines Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht höher als 0,3	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein GRZ liegt bei 0,35 bis 0,4

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Im Baugebiet liegen ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben wie bereits versiegelte Flächen, intensiv genutzte Acker- oder Grünlandflächen.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Regelungen in Schutzgebieten im Sinne des Kapitels 4 BNatSchG und nach Europarecht geschützte Arten sind nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Schutzgut Boden und Fläche	
Naturnahe und/oder seltene Bodenarten sind nicht betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan begrenzt, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Schutzgut Wasser	
Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> nicht bekannt
Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Schutzgut Luft/ Klima	
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Schutzgut Landschaftsbild	
Das Bauvorhaben beeinträchtigt weder exponierte Lagen und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Für die Landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Die Eingriffsregelung ermöglicht hier keine Vereinfachte Vorgehensweise, da Schutzgüter gemäß BauGB §1 Abs. 6 Nr. 7 a und b beeinträchtigt werden und die Beeinträchtigungen nur teilweise über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt gemäß Leitfaden (*StMB 2021*) pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen:

0 WP für BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste

3 WP für BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (1 – 5 WP)

8 WP für BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (6 – 10 WP)

11 - 15 WP für BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste

Folgende Biotop- und Nutzungstypen bestehen aktuell auf der 4.525 m² Gesamtfläche:

geringe naturschutzfachliche Bedeutung:

2.503 m ² Intensivgrünland	G11	3 WP
---------------------------------------	-----	------

449 m ² Wirtschaftswege unbefestigt	V331	2 WP
--	------	------

mittlere naturschutzfachliche Bedeutung:

570 m ² Streuobstbestände	B431 (BK)	9 WP
--------------------------------------	-----------	------

553 m ² Privatgärten, strukturreich	P22	7 WP
--	-----	------

hohe naturschutzfachliche Bedeutung:

450 m ² Gewässerbegleitgehölz mit Saum	L542 (BK)	11 WP
---	-----------	-------

Bestimmung des Planungsfaktors

Der Planungsfaktor ergibt sich durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffes. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung vorgesehen, die per Satzung festgesetzt werden.

Das Gewässerbegleitgehölz erfährt qualitative Beeinträchtigungen durch Verlust seiner Bäume, insbesondere von Biotopbäumen, aufgrund von Verkehrssicherungspflichten, und durch gartenbauliche Nutzung mit Kompost, Lagerplatz etc.. Da das Gewässerbegleitgehölz jedoch als Fläche erhalten werden soll, kann ein Planungsfaktor berücksichtigt werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter, die über das Plangebiet hinaus beeinträchtigt werden (hier vorallem die Wechselwirkungen des Baugebiets mit dem Lebensraum Gewässer und dem Biotopverbund), mit abgedeckt sind.

Eingriffsbewertung					
Kompensationsbedarf für die flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)					
Bedeutung und Bewertung der Schutzgüter	berechnete Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffsschwere Beeinträchtigungsfaktor (z.B. GRZ)	Planungsfaktor	Kompensationsbedarf
geringe naturschutzfachliche Bedeutung	3	2.952	0,4	0	3.542
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	8	1.123	0,7	0	6.288
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	11	450	1	10%	4.455
Summe Kompensationsbedarf		4.525 m²			14.285 WP

4.5 Maßnahmen für Natur und Landschaft im Gebiet des Bebauungsplanes

Entlang der OA7 wird eine Baumreihe aus 4 Großbäumen gepflanzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück zwei Klein- oder Obstbäume zu pflanzen sind.

Auf Fl.Nrn. 276 und 276/7 ist das Gewässerbegleitgehölz aus Sträuchern und Kleinbäumen in einer Mindestbreite von 7 m (horizontal) wiederherzustellen und dauerhaft als Gehölzstreifen zu erhalten.

Das Gewässerbegleitgehölz, die Baumreihe und die Klein- oder Obstbäume sind als Vermeidungsmaßnahmen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Flächengrößen und Anzahl Bäume:

4 Stück	Großbäume, Baumabstand 8 – 10 m
10 Stück	Klein- oder Obstbäume in den Privatgärten
250 m ²	Wiederherstellung der Gewässerbegleitgehölze im Bereich des Privatgartens

Auswahl Baumarten für Straßenraum

Acer platanoides	Allershausen	Spitz-Ahorn
Corylus colurna		Baumhasel
Robinia pseudoacacia	Semperflorens	Scheinakazie

Auswahl Baumarten für Gärten

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss (auch in Sorten)
Hochstamm-Sorten von Apfel, Birne und Pflaumenarten	

Auswahl Gehölzarten für Gewässerbegleitgehölz

Alnus incana	Grau-Erle
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

4.6 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

Die Gemeinde verfügt über einen Ausgleichsflächenpool im Gemeindegebiet. Für das plangegenständliche Vorhaben soll der Ausgleich im Schlifigenmoos erbracht werden. Für das Schlifigenmoos besteht ein Pflege- und Entwicklungskonzept, das im Rahmen des Bauvorhabens „Hellengerst Grüntenblick“ erstellt wurde, und hierfür ebenfalls gültig ist. Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde im Winter 2021/22 begonnen.

Aufwertung der Ausgleichsflächen						
Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anl. 3.2 BayKompV (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)						
Ausgangszustand auf der Kompensationsfläche		Prognosezustand (Zustand in 25 Jahren)				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche in m ²	Kompensationsumfang in Wertpunkten
Komplex von G321 (LRT6410) - Pfeifengraswiese brachgefallen M21 – Übergangs- und Zwischenmoor, geschädigt M22 - Übergangs- und Zwischenmoor, weitgehend intakt	12*	G322 (LRT6410) - Pfeifengraswiese artenreich M22 - Übergangs- und Zwischenmoor, weitgehend intakt	14*	2	4.242	8.485
G223 – Seggen- und binsenreiche feucht- und Nasswiese, brachgefallen	10	G222 – Seggen- und binsenreiche feucht- und Nasswiese	13	3	1.000	3.000
K123 (LRT6430) – mäßig artenreiche (bis artenreiche) Säume und Staudenfluren nasser Standorte	8**	K133 (LRT6430) - artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	11	3	100	300
N722 – Struktureicher Nadelholzforst, mittlere Ausprägung	7	N513 (LRT91D0/91D4) – Fichten-Moorwald	12***	5	500	2.500
Summe Ökokontobewertung in Wertpunkten					5.842	14.285

* Durchschnittswert von 10 WP (G321) + 11 WP (M21) + 15 WP (M22) = 12 WP
bzw. von 13 WP (G322) + 15 WP (M22) = 14 WP

** Aufwertung um 1 WP aufgrund hoher Artenvielfalt

***timelag = Wertabschlag für Entwicklungszeit von über 80 Jahren bis zur
Funktionserfüllung; hier – 3 WP

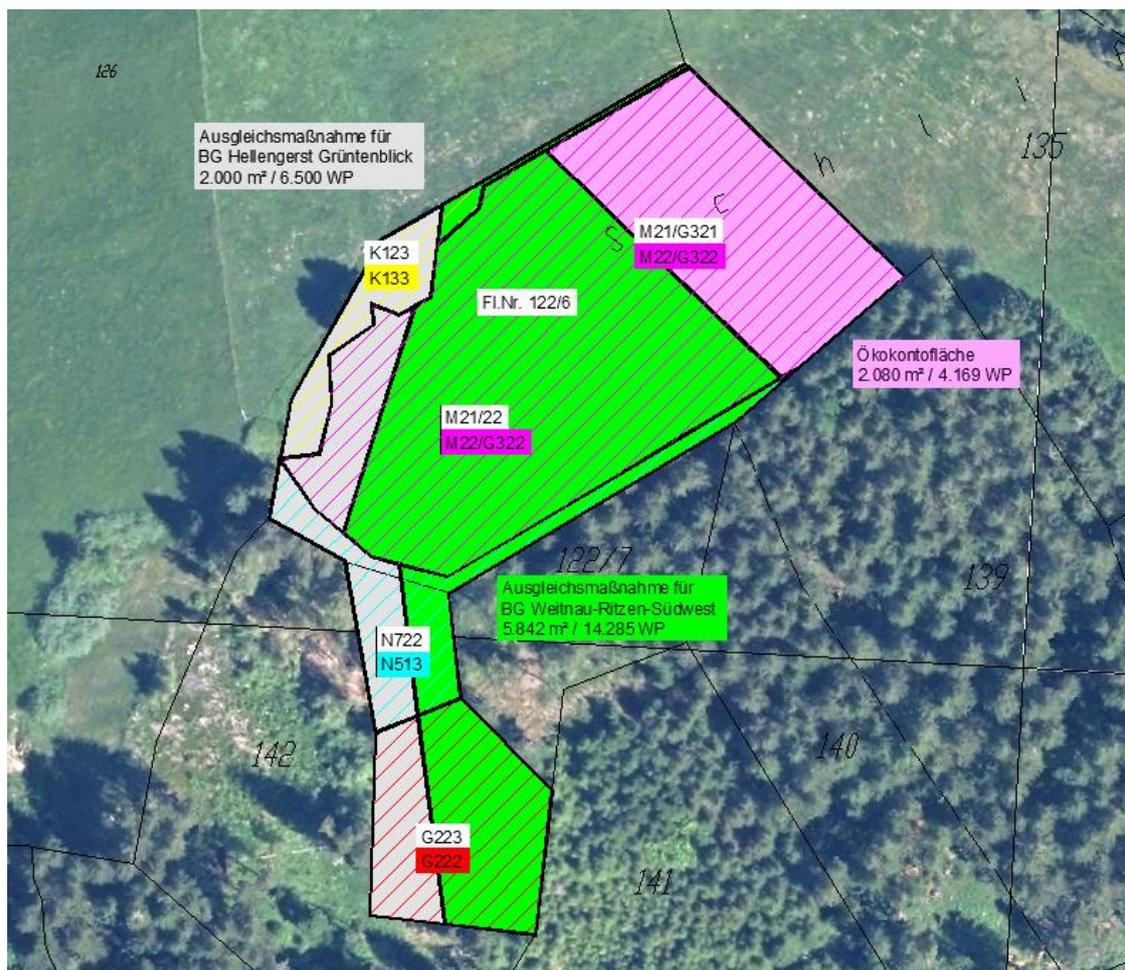
Gemäß Berechnung nach Leitfaden 2021 stehen dem Kompensationsbedarf von 14.285 Wertpunkten auch 14.285 Wertpunkte der Ausgleichsmaßnahme gegenüber.
Die Berechnungsmethode zeigt, dass der Eingriff mit den geplanten Maßnahmen für die flächenbezogenen Beeinträchtigungen ausgleichbar ist.

Ausgleichsflächenanteile für den Bebauungsplans „Weitnau - Ritzen Südwest“

5.842 m² Flächengröße der Ausgleichsfläche

14.285 WP Aufwertung

Anteilig:	4.242 m ²	Anteil G321/M21/22	zu G322/M22 =	8.485 WP
	1.000 m ²	Anteil G223	zu G222 =	3.000 WP
	100 m ²	Anteil K123	zu K133 =	300 WP
	500 m ²	Anteil N722	zu N513 =	2.500 WP



Auszug PEK Schlifigenmoos 2022

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die beiden Ufergrundstücke wurde vor 6 Jahren bereits eine Baugenehmigung erteilt, die jedoch ihre Gültigkeit verloren hatte. Dennoch bestand somit ein gewisser Zwang die Baugenehmigungen erneut zu erteilen. Zudem sind die beiden Grundstücke im FNP als Mischgebiet bereits dargestellt. Die oberen Grundstücke sind eine logische Fortsetzung der Breitenentwicklung von Weitnau und aufgrund bestehender Erschließung alternativlos.

6. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Kenntnislücken bestehen in Bezug auf die Höhenlage des Grundwasserkörpers und über ein mögliches Gefährdungspotential durch ein Hochwasserereignis.

7. Monitoring

Für die Verwirklichung und Überwachung der Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahmen ist der Markt Weitnau zuständig. Dieser muss überwachen, dass folgende Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Pflanzung und Pflege der Baumreihe entlang der OA7
- Pflanzung und Pflege der Klein- oder Obstbäumen innerhalb der Baugrundstücke
- Pflege, Nachpflanzung und dauerhafter Erhalt der Gewässerbegleitgehölz und des Gewässerlebensraumes ohne Beeinträchtigungen
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und des Pflege- und Entwicklungskonzeptes im Schlifigenmoos

Die Kontrolle der Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen obliegt zusätzlich der zuständigen Behörde, hier der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu.

8. Zusammenfassung

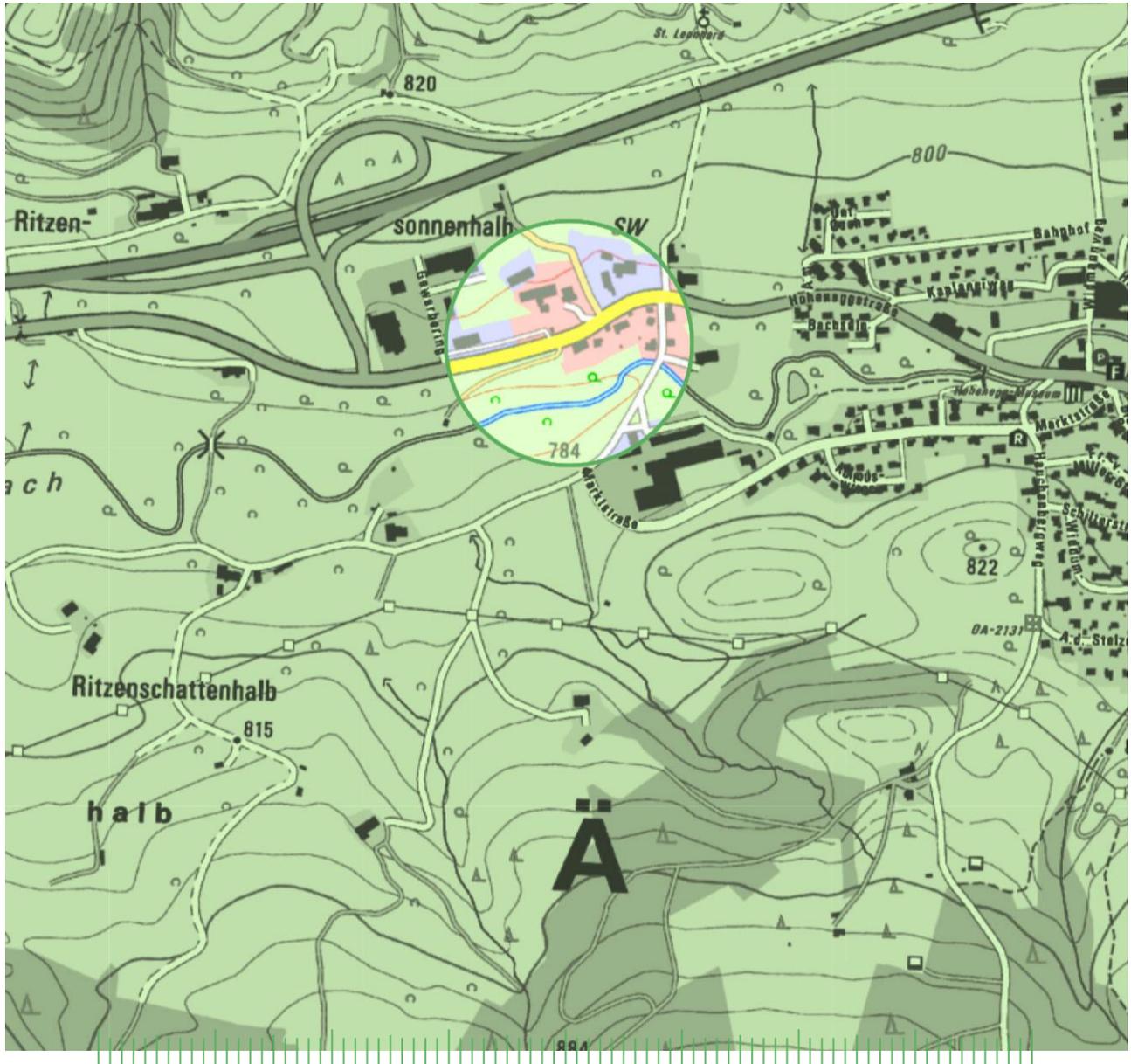
Schutzgut	Bestehende Vorbelastungen	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planausführung = Nullvariante
Klima und Luft	gering	mittlere Erheblichkeit	Keine Veränderung
Boden	gering	hohe Erheblichkeit	Keine Veränderung
Fläche	gering	hohe Erheblichkeit	Keine Veränderung
Wasser	gering	hohe Erheblichkeit	Keine Veränderung
Pflanzen, Tiere und Biodiversität	mittel	mittlere Erheblichkeit	Keine Veränderung
Landschaft / Orts- und Landschaftsbild	gering	mittlere Erheblichkeit	Keine Veränderung
Gesundheit des Menschen	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
Kultur und Sachgüter	gering	geringer Erheblichkeit	Keine Veränderung
Wechselwirkungen	gering	hohe Erheblichkeit	Keine Veränderung

Der Markt Weitnau möchte in Ritzenonnenhalb am westlichen Ortsrand mittels Einbeziehungssatzung Baurecht für fünf Wohngebäude und ein Gartengrundstück ermöglichen. Durch das Vorhaben sind teils naturschutzfachlich hochwertige Flächen betroffen, auch die Nähe zur Weitnauer Argen lässt über das Baugebiet hinaus erhebliche Beeinträchtigungen des Gewässerlebensraumes erwarten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen ist mit mittleren bis hohen Erheblichkeiten für fast alle Schutzgüter verbunden. Ursächlich hierfür sind das nahe der Weitnauer Argen vorgesehene Baugrundstücke und die Private Gartenfläche, welche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach sich ziehen. Diese Beeinträchtigungen wirken über das eigentliche Baugebiet hinaus und sind durch Vermeidungsmaßnahmen nicht kompensierbar, sondern ziehen eine hohe Ausgleichsverpflichtung nach sich. Der naturschutzfachliche Ausgleich findet im Schlifigenmoos statt.

9. Literaturverzeichnis und Quellen

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau, Verkehr: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, München 2021.
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Das Bayerische Naturschutzgesetz“ vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 10. Dezember 2019.
- Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 4/2020: „Gesetz zur Änderung des Bayerischen Naturschutzgesetzes“ vom 21. Februar 2020
- Bundesministerium der Justiz: „Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 4. März 2020“ in www.gesetze-im-internet.de
- Oberste Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Innern und Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; Januar 2007.
- geoportal.bayern.de/bayernatlas; Abfrage der Daten im März 2022



Schalltechnische Untersuchung
zur Einbeziehungssatzung
"Weitnau-Ritzen Südwest"

Fassung 30.08.2022
Bericht-Nr. 22-304/a

Bearbeiter: B. Eng. P. Kurz
(philipp.kurz@sieberconsult.eu)

Auftraggeber:
Markt Weitnau
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau

Auftragnehmer:
Sieber Consult GmbH
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)



Zusammenfassung

Der Markt Weitnau plant mittels einer Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen im Westen von Weitnau zwischen der Kreisstraße OA 7 und dem Weitnauer Bach zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Wohnnutzungen östlich der Planung mit den umliegenden Nutzungen (Sägewerk, Biogasanlage) faktisch ein historisch gewachsenes Dorfgebiet (MD) darstellen. Gemäß den Aussagen des Landratsamtes können die geplanten Wohnnutzungen als Erweiterung dieses Dorfgebietes angesehen werden und somit mittels des Schutzanspruchs eines Dorfgebietes (MD) bewertet werden.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Kreisstraße OA 7 sowie die Gewerbelärmimmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen ein.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OA 7 sowie der Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebietes gemäß den Maßgaben der DIN 18005 - 1 ermittelt und bewertet. An der geplanten Wohnnutzung auf den Fl.-Nrn. 279, 279/3 und 295 wurden die Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" sowie des Verbrauchermarktes (Rewe-Markt) anhand der festgesetzten Emissionskontingente berechnet und bewertet.

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Dorfgebiet (MD) von 60/50 dB(A) tags/nachts im Bereich der Baugrenzen um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Daher sind hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen keine Nutzungskonflikte zu erwarten und somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Bewertung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet wurde geprüft, ob mit den festgesetzten Emissionskontingenten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Weitnau" die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet eingehalten werden. Die Berechnungen zeigen, dass dies im Bereich der Einbeziehungssatzung gegeben ist. Dementsprechend sind hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen ebenfalls keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Situation und Aufgabenstellung	4
2	Verwendete Unterlagen und Informationen	4
3	Übersichtspläne	6
	3.1 Luftbild	6
	3.2 Entwurf Einbeziehungssatzung [3]	6
4	Beurteilungsgrundlagen	7
	4.1 Verkehrslärm	7
	4.2 Beurteilungsgrundlagen Gewerbelärm	8
5	Verkehr	8
	5.1 Schallemissionen	8
	5.2 Berechnung der Schallimmissionen	11
	5.3 Bewertung	11
6	Gewerbe	12
	6.1 Schallemissionen	12
	6.2 Berechnung der Schallimmissionen	12
	6.3 Bewertung	13
7	Vorschläge für die Bauleitplanung	13
	7.1 Festsetzungen	13
	7.2 Begründung	13
8	Anhang	15



1 Situation und Aufgabenstellung

Der Markt Weitnau plant mittels einer Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen im Westen von Weitnau zwischen der Kreisstraße OA 7 und dem Weitnauer Bach zu schaffen (vgl. Übersichtspläne in Kapitel 3).

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Wohnnutzungen östlich der Planung mit den umliegenden Nutzungen (Sägewerk, Biogasanlage) faktisch ein historisch gewachsenes Dorfgebiet (MD) darstellen. Gemäß den Aussagen des Landratsamtes können die geplanten Wohnnutzungen als Erweiterung dieses Dorfgebietes angesehen werden und somit mittels des Schutzanspruchs eines Dorfgebietes (MD) bewertet werden [6].

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Kreisstraße OA 7 sowie die Gewerbelärmimmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen ein.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu [4] ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OA 7 sowie der Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebietes sind gemäß den Maßgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. An den geplanten Nutzungen auf den Fl.-Nrn. 279, 279/3 und 295 sind die Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Weitnau" anhand der festgesetzten Emissionskontingente zu berechnen und zu bewerten. Die Gewerbelärmimmissionen der südlich gelegenen Firma Gabriel-Chemie Deutschland GmbH sind gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes [4] im Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung als vernachlässigbar einzustufen.

Die Sieber Consult GmbH wurde vom Markt Weitnau beauftragt, für das Plangebiet diese schalltechnische Untersuchung zu erstellen, Konfliktbereiche in der Bauleitplanung aufzuzeigen, notwendige Maßnahmen zur Konfliktlösung sowie Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung vorzuschlagen.

2 Verwendete Unterlagen und Informationen

- [1] Lageplan (dxf-Format)
- [2] Luftbild (jpg-Format)
- [3] Einbeziehungssatzung "Weitnau-Ritzen Südwest" des Marktes Weitnau in der Entwurfsfassung vom 06.04.2022

- 
- [4] Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu (Herr Auerbacher) zum Untersuchungsaufwand der schalltechnischen Untersuchung vom 23.06.2022
 - [5] E-Mail der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu (Herr Auerbacher) bzgl. der Verkehrszahlen der Zufahrten des Gewerbegebietes vom 22.07.2022
 - [6] Telefonat mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu (Herr Auerbacher) bezüglich des Gebietscharakters bzw. des Schutzanspruches der geplanten Wohnnutzungen am 29.08.2022
 - [7] Schalltechnische Untersuchung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Weitnau", tecum, Berichtsnummer 06075.1/B, Bericht vom 20.12.2006
 - [8] 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen des Marktes Weitnau, Entwurf in der Fassung vom 24.06.2022
 - [9] Straßenverkehrszählung 2015 – Bayerisches Straßeninformationssystem, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
 - [10] Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
 - [11] Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der aktuellen Fassung
 - [12] Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 28.08.1998, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017, in Kraft getreten am 9. Juni 2017
 - [13] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV) in der Fassung vom 12.06.1990, geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020, in Kraft getreten am 01. März 2021
 - [14] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19, Ausgabe 2019, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
 - [15] DIN 18005-1 vom Juli 2002 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" mit Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 vom Mai 1987, "Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"
 - [16] DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006
 - [17] Programmsystem IMMI 2021 – Software zur Berechnung von Lärm und Luftschadstoffen, WÖLFEL Monitoring Systems GmbH + Co. KG

3 Übersichtspläne

3.1 Luftbild



3.2 Entwurf Einbeziehungssatzung [3]





4 Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) [10] sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz wird für die Praxis durch die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) [15] konkretisiert. Dabei wird die Beurteilung getrennt für die jeweiligen Geräuschemittenten (z.B. Verkehrs- und Gewerbelärm) durchgeführt. Auf diese Weise wird zum einen den spezifischen Eigenheiten der Emittenten (z.B. Geräuschedynamik, Informationsgehalt oder Spektrum) und zum anderen der Einstellung der Betroffenen gegenüber den einzelnen Geräuschquellen Rechnung getragen. Für eine Gesamtlärmbeurteilung steht bislang kein einheitliches Regelwerk zur Verfügung.

Den im Geltungsbereich geplanten Nutzungen werden folgende Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 zugeordnet [6]:

Bauliche Nutzung	Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 in dB(A)	
	tagsüber	nachts
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60	50 bzw. 45

4.1 Verkehrslärm

Der höhere Nachtwert wird zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sind Zielwerte. Eine Überschreitung der Werte außen vor den betroffenen Räumen soll vermieden werden.

Bezüglich ihrer Anwendung gibt die DIN 18005-1 folgende Hinweise: "In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (passive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Der Abwägungsspielraum sollte aber grundsätzlich in der städtebaulichen Planung durch die nachfolgenden Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) [13] beschränkt werden. Die Immissionsgrenzwerte gelten für den Neubau oder die wesentliche Änderung eines Verkehrsweges. Im vorliegenden Fall werden die Grenzwerte als Erkenntnisquelle herangezogen, bei deren

Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Verordnung auszugehen ist.

Den im Geltungsbereich geplanten Nutzungen werden folgende Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugeordnet:

Bauliche Nutzung	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in dB(A)	
	tagsüber	nachts
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	64	54

4.2 Beurteilungsgrundlagen Gewerbelärm

Für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm soll der niedrigere Nachtwert herangezogen werden. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

Für die Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 grundsätzlich verbindlich. Denn sobald die Planungen realisiert sind, wird die TA Lärm (z.B. bei Beschwerden, bei Erweiterung des Gewerbebetriebes oder bei Nutzungsänderung) herangezogen.

In der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sind Immissionsrichtwerte festgesetzt, die sich bei einem Dorfgebiet (MD) nicht von den Orientierungswerten für Gewerbelärm der DIN 18005-1 unterscheiden. Im Verwaltungsvollzug werden die Immissionsrichtwerte wie Grenzwerte gehandhabt.

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages (6:00 bis 22:00 Uhr) für einen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt (TA Lärm, Ziffer 6.4).

Einzelne Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (TA Lärm, Ziffer 6.1).

5 Verkehr

5.1 Schallemissionen

Die Berechnung des längenbezogenen Schallleistungspegels der Kreisstraße OA 7 und der Einfahrten des Gewerbegebietes wird gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) [14] durchgeführt.

Er berechnet sich aus den folgenden Parametern:

- 
- Verkehrsstärke M
 - Lkw-Anteile p_1 und p_2
 - zulässige Höchstgeschwindigkeit v
 - Typ der Straßendeckschicht
 - ggf. Korrekturen für Steigungen/Gefälle und Knotenpunkte (Ampeln, Kreisverkehre)

Nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Oberallgäu [5] können für die Kreisstraße OA 7 die Verkehrsdaten des Bayerisches Straßeninformationssystem von 2015 [8] der östlich von Weitnau gelegenen Zählstelle verwendet und auf das Jahr 2035 prognostiziert werden. Für die OA 7 wird eine Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Lkw-Anteil p nicht verändert. In der Verkehrszählung ist lediglich ein Gesamt-Lkw-Anteil p angegeben. Die Einzelwerte p_1 und p_2 wurden mit Hilfe der in der Tabelle 2 der RLS-19 angegebenen Verhältnisse berechnet.

Zusätzlich wurde mit dem Landratsamt abgestimmt, dass für die Ein- und Ausfahrten des Gewerbegebiets "Gewerbegebiet Weitnau Ritzen" pauschale Annahmen getroffen werden können [5]. Dementsprechend werden in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie für den Rewe-Markt ca. 1000 Pkw-Kunden (2000 Pkw-Bewegungen) an der westlichen Zufahrt sowie weitere 300 Pkw-Bewegungen pro Zufahrt für die sonstigen gewerblichen Nutzungen berücksichtigt [5]. Im Nachtzeitraum wird von maximal 3 Pkw-Bewegungen pro Stunde und Zufahrt bzw. 24 Pkw-Bewegungen pro Nacht und Zufahrt für das Gewerbegebiet ausgegangen. Um eine Abschätzung auf der sicheren Seite zu erreichen, wird davon ausgegangen, dass die Pkw-Bewegungen sich tags und nachts gleichmäßig in Richtung Westen und Osten aufteilen.

Hinsichtlich der Lkw-Bewegungen werden 55 schwere Lkw (> 7,5 t) sowie 20 leichte Lkw (< 7,5 t) berücksichtigt, welche sich gleichmäßig auf die Zufahrten des Gewerbegebietes verteilen (75 Lkw-Bewegungen an der östlichen Zufahrt und 75 Lkw-Bewegungen an der westlichen Zufahrt). Im Nachtzeitraum werden pro Zufahrt zwei Lkw-Bewegungen (>7,5 t) angenommen. Hinsichtlich der Lkw-Bewegungen wird davon ausgegangen, dass der Großteil das Gewerbegebiet von der Bundesstraße anfährt bzw. auf die Bundesstraße abfährt. Bei der Berechnung wird daher berücksichtigt, dass 80% der Lkw aus bzw. nach Westen an- und abfahren.

Die Kreisstraße wird bei der Berechnung in drei Abschnitte unterteilt, "OA 7 Ost" für den Bereich östlich des Gewerbegebietes, "OA 7 Mitte" für den Abschnitt zwischen den beiden Einfahrten des Gewerbegebietes und "OA 7 West" für den Abschnitt westlich des Gewerbegebietes. Die Lage der gewählten Abschnitte ist im Lageplan in Anhang 2 dargestellt.



Für diese Abschnitte der Kreisstraße OA 7 werden, wie oben beschrieben, die Verkehrsdaten des Bayerisches Straßeninformationssystem verwendet und mit den pauschalen Ansätzen der beiden Zufahrten des Gewerbegebietes addiert. Somit ist auf allen Abschnitten mit den gleichen Pkw-Bewegungen zu rechnen, jedoch mit einer unterschiedlichen Anzahl an Lkw-Bewegungen.

Die Zahlen des durchschnittlichen täglichen Verkehrs DTV, der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke M und die Lkw-Anteile p_1 und p_2 der OA 7 sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt (vgl. Liste der Eingabedaten in Anhang 1):

Straße	DTV ₂₀₃₅ in Kfz/24h	M ₂₀₃₅ in Kfz/h		p _{1,2035} in %		p _{2,2035} in %	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
		OA 7 Zählstelle	642	37	6	2,3	3,0
OA 7 Ost	1994	120	9	0,9	2,0	1,8	4,5
OA 7 Mitte	2039	123	9	1,7	2,0	4,0	6,2
OA 7 West	2084	126	9	2,3	2,0	5,5	7,8
GE Zufahrt Ost	399	23	3	5,3	-	14,7	8,3
GE Zufahrt West	2399	148	3	0,8	-	2,3	8,3

Unter Berücksichtigung der in der Tabelle angegebenen Daten sowie der Geschwindigkeit von 50 km/h für Pkw und Lkw auf der auf der Kreisstraße OA 7 sowie der Zufahrten des Gewerbegebietes wurden die nachfolgenden längenbezogenen Schallleistungspegel berechnet:

Straße	L' _w Tag in dB(A)	L' _{wE} Nacht in dB(A)
Kreisstraße OA 7 Ost	74,7	64,1
Kreisstraße OA 7 Mitte	75,3	64,4
Kreisstraße OA 7 West	75,7	64,6
GE Zufahrt Ost	69,9	59,8
GE Zufahrt West	75,7	59,8

Korrekturen für Steigungen und Gefälle sind nicht erforderlich, da die Steigung unter 2 % liegt.



Die Korrektur auf Grund unterschiedlicher Straßenoberflächen D_{SD} gemäß Tabelle 4b der RLS-19 beträgt 0 dB(A) für nicht geriffelten Gussasphalt.

5.2 Berechnung der Schallimmissionen

Ausgehend von den längenbezogenen Schalleistungspegeln erfolgt die Berechnung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß Abschnitt 3.2 der RLS-19. Die berechneten Beurteilungspegel L_r gelten für leichten Wind (ca. 3 m/s) von der Quelle zum Immissionsort und/oder Temperaturinversion, welche beide die Schallausbreitung begünstigen. Der pegelerhöhende Einfluss von Straßennässe sowie der pegelmindernde Einfluss von Schnee werden nicht berücksichtigt.

Zur Berechnung der Beurteilungspegel wird die Linienschallquelle in einzelne Teilstücke unterteilt und als mehrere Punktschallquellen betrachtet. Der Beurteilungspegel berechnet sich dann als energetische Summe über die Schallimmissionen aller Teilstücke am Einwirkort. Der Beurteilungspegel eines Teilstückes $L_{r,i}$ berechnet sich aus dem längenbezogenen Schalleistungspegel eines Teilstückes $L'_{w,i}$, der Länge des Teilstückes l_i , der Dämpfung bei der Schallausbreitung D_A sowie ggf. den Reflexionsverlusten bei der ersten und zweiten Reflexion $D_{RV,1}$ und $D_{RV,2}$ gemäß folgender Formel:

$$L_{r,i} = L'_{w,i} + 10\log(l_i) - D_{A,i} - D_{RV1,i} - D_{RV2,i}$$

Die Berechnung wird mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungsprogramms IMMI [17] unter Berücksichtigung der topografischen Situation durchgeführt.

Es wurden die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für das 1. Obergeschoss (relative Höhe: 6,30 m) berechnet. Die Beurteilungspegel sind in Anhang 3 in Form von farbigen Rasterlärmkarten für den Tages- und den Nachtzeitraum dargestellt.

5.3 Bewertung

In den Rasterlärmkarten in Anhang 3 ist zu erkennen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Dorfgebiet (MD) von 60/50 dB(A) tags/nachts im Geltungsbereich bis zu einem Abstand von ca. 12 m zur Straßenmitte werden.

Im Bereich der Baugrenzen der Einbeziehungssatzung werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten bzw. um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden im Bereich der Baugrenzen um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen gewährleistet. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen



erforderlich. In den Außenwohnbereichen ist ebenfalls mit keinen Konflikten zu rechnen, da diese voraussichtlich im Süden umgesetzt werden und sich somit auf der straßenabgewandten Seite befinden. Ebenfalls werden die Grundstücke im Norden durch den bestehenden Radweg beschränkt, wodurch keine Außenwohnbereiche innerhalb des Konfliktbereichs entstehen können.

Die abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.

6 Gewerbe

6.1 Schallemissionen

Es werden die folgenden festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) [16] des Gewerbegebietes Weitnau Ritzen sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Weitnau" berücksichtigt (vgl. Eingabedaten in Anhang 1):

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE ₁ [8]	65	55
GE ₂ [8]	65	50
GE ₃ [8]	60	45
Verbrauchermarkt (Rewe-Markt) [7]	65	55

Die Lage und Form der zum Ansatz gebrachten Schallquellen sind im Lageplan in Anhang 4 dargestellt.

6.2 Einwirkort

Als maßgeblicher Einwirkort der Einbeziehungssatzung wird ein Immissionspunkt (IP) an der nordwestlichen Ecke der Baugrenze mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes (MD) der geplanten Einbeziehungssatzung definiert (vgl. Lageplan in Anhang 4).

6.3 Berechnung der Schallimmissionen

Die Berechnung der Schallimmissionen tags/nachts erfolgt gemäß DIN 45691 [16] unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Abstandsdämpfung.



Es werden alle unter Kapitel 6.1 genannten Schallquellen in das Schallausbreitungsrechnungsprogramm [17] eingegeben. Dabei werden Lage und Form der Schallquellen (Flächenschallquelle) erfasst.

Folgende Beurteilungspegel wurden an dem Einwirkort berechnet. Der detaillierte Beitrag der einzelnen Schallquellen zum Beurteilungspegel ist in Anhang 5 tabellarisch aufgeführt.

Immissionspunkt (IP)	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwert lt. TALärm in dB(A)		Über- (+) /Unterschreitung (-) in dB(A)	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP (Fl.-Nr. 279)	55	42	60	45	-5	-3

6.4 Bewertung

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsrichtwerten zeigt, dass die Werte eingehalten bzw. unterschritten werden. Es ist somit mit keinen Konflikten hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen zu rechnen.

Die abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.

7 Vorschläge für die Bauleitplanung

7.1 Festsetzungen

In der Einbeziehungssatzung sind keine Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen.

7.2 Begründung

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Nutzungskonflikte im Bereich Immissionsschutz zu nennen und die Konfliktlösungen zu erläutern. Es wird folgender Text vorgeschlagen:

"Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Kreisstraße OA 7 sowie die Gewerbelärmimmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen ein. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Wohnnutzungen östlich der Planung mit den umliegenden Nutzungen (Sägewerk, Biogasanlage) faktisch ein historisch gewachsenes Dorfgebiet (MD) darstellen. Gemäß den Aussagen des Landratsamtes können die geplanten Wohnnutzungen als Erweiterung diesen



Dorfgebietes angesehen werden und somit mittels des Schutzanspruchs eines Dorfgebietes (MD) bewertet werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der zu erwartenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 30.08.2022, Bericht-Nr.: 22-304). An der geplanten Wohnnutzung auf den Fl.-Nrn.: 279, 279/3 und 295 wurden die Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" sowie des Verbrauchermarktes (Rewe-Markt) anhand der festgesetzten Emissionskontingente berechnet und bewertet.

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Dorfgebiet (MD) von 60/50 dB(A) tags/nachts im Bereich der Baugrenzen um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Daher ist hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen und es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Bewertung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet der Einbeziehungssatzung wurde geprüft, ob mit den festgesetzten Emissionskontingenten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Weitnau" die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet eingehalten werden. Dies ist im Bereich der Einbeziehungssatzung gegeben. Dementsprechend sind hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen ebenfalls keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich."



8 Anhang

- Anhang 1: Liste der Eingabedaten
- Anhang 2: Lageplan mit Schallquellen, Verkehrslärm
- Anhang 3: Rasterlärmkarten für den Tages- und Nachtzeitraum, Verkehrslärm
- Anhang 4: Lageplan mit Schallquellen, Gewerbelärm
- Anhang 5: Berechnungstabellen

Bericht erstellt am: 30.08.2022

bearbeitet: B. Eng. P. Kurz

geprüft: Dipl.-Ing. D. Wolf

Die im vorliegenden Bericht enthaltenen Ergebnisse basieren auf Messungen/Berechnungen nach den genannten Regelwerken sowie auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Daten. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen/Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Für die Einhaltung der Ergebnisse von Schallprognosen werden keine Garantien übernommen. Der vorliegende Bericht darf nur vollständig, einschließlich aller Anlagen und unverändert weiterverbreitet werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der schriftlichen Genehmigung der Sieber Consult GmbH. Der Bericht entspricht den Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17025 und ist ohne Unterschrift gültig.

Anhang 1: Liste der Eingabedaten

Verkehrslärm:

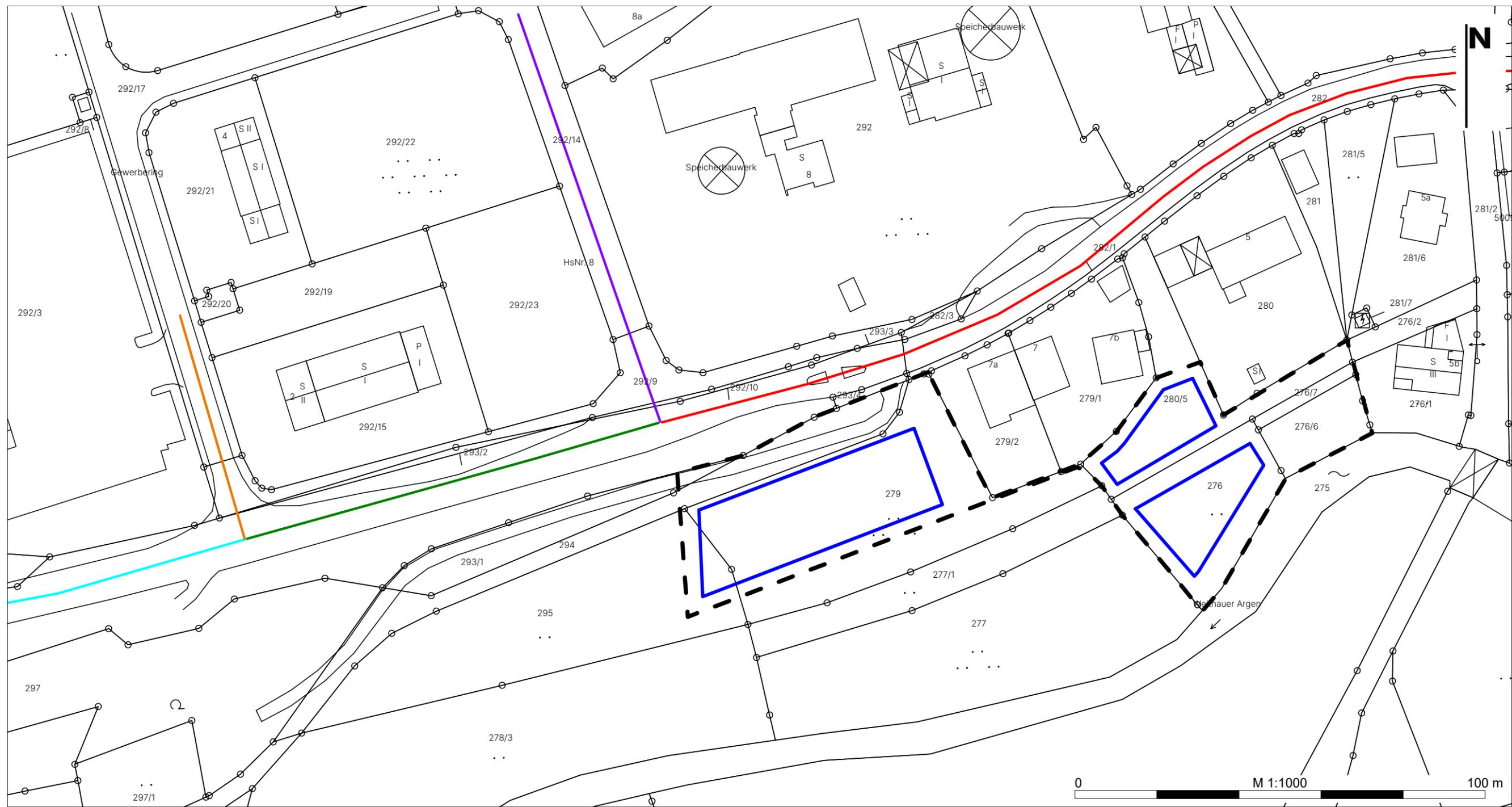
Straße /RLS-19 (5)										Variante 0		
SR19001	Bezeichnung			Kreisstraße OA 7 Ost			Wirkradius /m			99999.00		
	Gruppe			Gruppe 0			Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'
	Knotenzahl			17				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m			309.51			Tag	74.72	-	-	99.62	74.72
	Länge /m (2D)			309.51			Nacht	64.08	-	-	88.99	64.08
	Fläche /m²			---			Steigung max. % (aus z-Koord.)			0.00		
							Fahrtrichtung			2 Richt. /Rechtsverkehr		
							Abst. Fahrb mitte/Straßenmitte /m			1.50		
							d/m(Emissionslinie)			1.50		
	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor						
	Tag	-	120.00	0.90	1.80	0.00						
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB						
			0.00	0.00	0.00	0.00						
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB						
			0.00	0.00	0.00	0.00						
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h						
			50.00	50.00	50.00	50.00						
	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor						
	Nacht	-	9.00	2.00	4.50	0.00						
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB						
			0.00	0.00	0.00	0.00						
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB						
			0.00	0.00	0.00	0.00						
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h						
			50.00	50.00	50.00	50.00						
	Beurteilungsvorschrift			Spitzenpegel		Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag	Extra-Zuschlag			
	DIN 18005			-		0.0	0.0	0.0	-			
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone			Dauer /h	Emi.-Var.	Lw' /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw'r /dB(A)		
	Tag (6h-22h)			16.00	Tag	74.7	1.00	16.00000	0.00	0.0		
	Nacht (22h-6h)			8.00	Nacht	64.1	1.00	8.00000	0.00	0.0		
	Straßenoberfläche			Nicht geriffelter Gußasphalt								
SR19004	Bezeichnung			Kreisstraße OA 7 Mitte			Wirkradius /m			99999.00		
	Gruppe			Gruppe 0			Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'
	Knotenzahl			3				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m			104.40			Tag	75.32	-	-	95.51	75.32
	Länge /m (2D)			104.40			Nacht	64.38	-	-	84.56	64.38
	Fläche /m²			---			Steigung max. % (aus z-Koord.)			0.00		
							Fahrtrichtung			2 Richt. /Rechtsverkehr		
							Abst. Fahrb mitte/Straßenmitte /m			1.50		
							d/m(Emissionslinie)			1.50		
	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor						
	Tag	-	123.00	1.70	4.00	0.00						
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB						
			0.00	0.00	0.00	0.00						
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB						
			0.00	0.00	0.00	0.00						
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h						
			50.00	50.00	50.00	50.00						

	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor					
	Nacht	-	9.00	2.00	6.20	0.00					
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB					
			0.00	0.00	0.00	0.00					
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB					
			0.00	0.00	0.00	0.00					
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h					
		-	50.00	50.00	50.00	50.00		64.38			
	Beurteilungsvorschrift		Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag		Extra-Zuschlag			
	DIN 18005		-	0.0	0.0	0.0	-	0.0			
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone		Dauer /h	Emi.-Var.	Lw' /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw'r /dB(A)		
	Tag (6h-22h)		16.00	Tag	75.3	1.00	16.00000	0.00	0.0		
	Nacht (22h-6h)		8.00	Nacht	64.4	1.00	8.00000	0.00	0.0		
	Straßenoberfläche		Nicht geriffelter Gußasphalt								
SR19005	Bezeichnung		Kreisstraße OA 7 West			Wirkradius /m		99999.00			
	Gruppe		Gruppe 0			Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'
	Knotenzahl		4				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m		100.02			Tag	75.74	-	-	95.74	75.74
	Länge /m (2D)		100.02			Nacht	64.63	-	-	84.64	64.63
	Fläche /m²		---			Steigung max. % (aus z-Koord.)		0.00			
						Fahrtrichtung		2 Richt. /Rechtsverkehr			
						Abst. Fahrb mitte/Straßenmitte /m		1.50			
						d/m(Emissionslinie)		1.50			
	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor					
	Tag	-	126.00	2.30	5.50	0.00					
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB					
			0.00	0.00	0.00	0.00					
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB					
			0.00	0.00	0.00	0.00					
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h					
		-	50.00	50.00	50.00	50.00		75.74			
	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor					
	Nacht	-	9.00	2.00	7.80	0.00					
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB					
			0.00	0.00	0.00	0.00					
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB					
			0.00	0.00	0.00	0.00					
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h					
		-	50.00	50.00	50.00	50.00		64.63			
	Beurteilungsvorschrift		Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag		Extra-Zuschlag			
	DIN 18005		-	0.0	0.0	0.0	-	0.0			
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone		Dauer /h	Emi.-Var.	Lw' /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw'r /dB(A)		
	Tag (6h-22h)		16.00	Tag	75.7	1.00	16.00000	0.00	0.0		
	Nacht (22h-6h)		8.00	Nacht	64.6	1.00	8.00000	0.00	0.0		
	Straßenoberfläche		Nicht geriffelter Gußasphalt								
SR19002	Bezeichnung		Einfahrt Gewerbegebiet Ost			Wirkradius /m		99999.00			
	Gruppe		Gruppe 0			Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'
	Knotenzahl		2				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m		103.95			Tag	68.14	-	-	90.04	69.87
	Länge /m (2D)		103.95			Nacht	57.56	-	-	79.96	59.79
	Fläche /m²		---			Steigung max. % (aus z-Koord.)		0.00			
						Fahrtrichtung		2 Richt. /Rechtsverkehr			
						Abst. Fahrb mitte/Straßenmitte /m		0.00			
						d/m(Emissionslinie)		0.00			
	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor					

	Tag	-	23.00	5.30	14.70	0.00		
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB		
			0.00	0.00	0.00	0.00		
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB		
			0.00	0.00	0.00	0.00		
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h		
		-	50.00	50.00	50.00	50.00		69.87
	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor		
	Nacht	-	3.00	0.00	8.30	0.00		
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB		
			0.00	0.00	0.00	0.00		
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB		
			0.00	0.00	0.00	0.00		
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h		
		-	50.00	50.00	50.00	50.00		59.79
	Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag			Extra-Zuschlag
	DIN 18005	-	0.0	0.0	0.0			0.0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var.	Lw' /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw'r /dB(A)
	Tag (6h-22h)	16.00	Tag	69.9	1.00	16.00000	0.00	0.0
	Nacht (22h-6h)	8.00	Nacht	59.8	1.00	8.00000	0.00	0.0
	Straßenoberfläche	Nicht geriffelter Gußasphalt						
SR19003	Bezeichnung	Einfahrt Gewerbegebiet West			Wirkradius /m	99999.00		
	Gruppe	Gruppe 0			Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Knotenzahl	2				dB(A)	dB	dB
	Länge /m	56.05			Tag	72.61	-	93.21
	Länge /m (2D)	56.05			Nacht	57.56	-	77.28
	Fläche /m²	---			Steigung max. % (aus z-Koord.)	0.00		
					Fahrtrichtung	2 Richt. /Rechtsverkehr		
					Abst. Fahrb.mitte/Straßenmitte /m	0.00		
					d/m(Emissionslinie)	0.00		
	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor		
	Tag	-	148.00	0.80	2.30	0.00		
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB		
			0.00	0.00	0.00	0.00		
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB		
			0.00	0.00	0.00	0.00		
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h		
		-	50.00	50.00	50.00	50.00		75.72
	Emiss.-Variante	Zeitraum	M PKW /Kfz/h	p1 /%	p2 /%	p Motor		
	Nacht	-	3.00	0.00	8.30	0.00		
			DSD PKW /dB	DSD LKW (1) /dB	DSD LKW (2) /dB	DSD Motorrad /dB		
			0.00	0.00	0.00	0.00		
			DLN PKW /dB	DLN LKW (1) /dB	DLN LKW (2) /dB	DLN Motorrad /dB		
			0.00	0.00	0.00	0.00		
			v PKW /Kfz/h	v LKW (1) /Kfz/h	v LKW (2) /Kfz/h	v Motorrad /Kfz/h		
		-	50.00	50.00	50.00	50.00		59.79
	Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag			Extra-Zuschlag
	DIN 18005	-	0.0	0.0	0.0			0.0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var.	Lw' /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw'r /dB(A)
	Tag (6h-22h)	16.00	Tag	75.7	1.00	16.00000	0.00	0.0
	Nacht (22h-6h)	8.00	Nacht	59.8	1.00	8.00000	0.00	0.0
	Straßenoberfläche	Nicht geriffelter Gußasphalt						

Gewerbelärm:

Flächen-SQ/DIN 45691 (6)								Variante 0	
FLGK001	Bezeichnung	GK Verbrauchermarkt	Wirkradius /m			99999.00			
	Gruppe	Kontingente	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)			
	Knotenzahl	20	Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw*	
	Länge /m	369.29		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
	Länge /m (2D)	369.29	Tag	65.00	-	-	104.21	65.00	
	Fläche /m²	8338.00	Nacht	55.00	-	-	94.21	55.00	
FLGK002	Bezeichnung	GE 1	Wirkradius /m			99999.00			
	Gruppe	Kontingente	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)			
	Knotenzahl	10	Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw*	
	Länge /m	352.79		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
	Länge /m (2D)	352.79	Tag	65.00	-	-	103.96	65.00	
	Fläche /m²	7871.32	Nacht	55.00	-	-	93.96	55.00	
FLGK003	Bezeichnung	GE 2 (Süd)	Wirkradius /m			99999.00			
	Gruppe	Kontingente	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)			
	Knotenzahl	17	Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw*	
	Länge /m	302.50		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
	Länge /m (2D)	302.50	Tag	65.00	-	-	101.32	65.00	
	Fläche /m²	4290.29	Nacht	50.00	-	-	86.32	50.00	
FLGK005	Bezeichnung	GE 2 (Nord)	Wirkradius /m			99999.00			
	Gruppe	Kontingente	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)			
	Knotenzahl	18	Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw*	
	Länge /m	281.54		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
	Länge /m (2D)	281.54	Tag	65.00	-	-	100.97	65.00	
	Fläche /m²	3949.16	Nacht	50.00	-	-	85.97	50.00	
FLGK006	Bezeichnung	GE 3 (Nord)	Wirkradius /m			99999.00			
	Gruppe	Kontingente	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)			
	Knotenzahl	12	Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw*	
	Länge /m	344.42		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
	Länge /m (2D)	344.42	Tag	60.00	-	-	98.12	60.00	
	Fläche /m²	6487.47	Nacht	45.00	-	-	83.12	45.00	
FLGK009	Bezeichnung	GE 3 (Süd)	Wirkradius /m			99999.00			
	Gruppe	Kontingente	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)			
	Knotenzahl	12	Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw*	
	Länge /m	284.65		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
	Länge /m (2D)	284.65	Tag	60.00	-	-	96.72	60.00	
	Fläche /m²	4697.50	Nacht	45.00	-	-	81.72	45.00	



Legende

-  Geltungsbereich
-  Baugrenzen
-  Kreisstraße OA7 50km/h Ost
-  Kreisstraße OA7 50km/h Mitte
-  Kreisstraße OA7 50km/h West
-  Einfahrt Gewerbegebiet Ost 50 km/h
-  Einfahrt Gewerbegebiet West 50 km/h

SIEBER CONSULT Stadtplanung Artenschutz Immissions-
 schutz Landschafts-
 planung

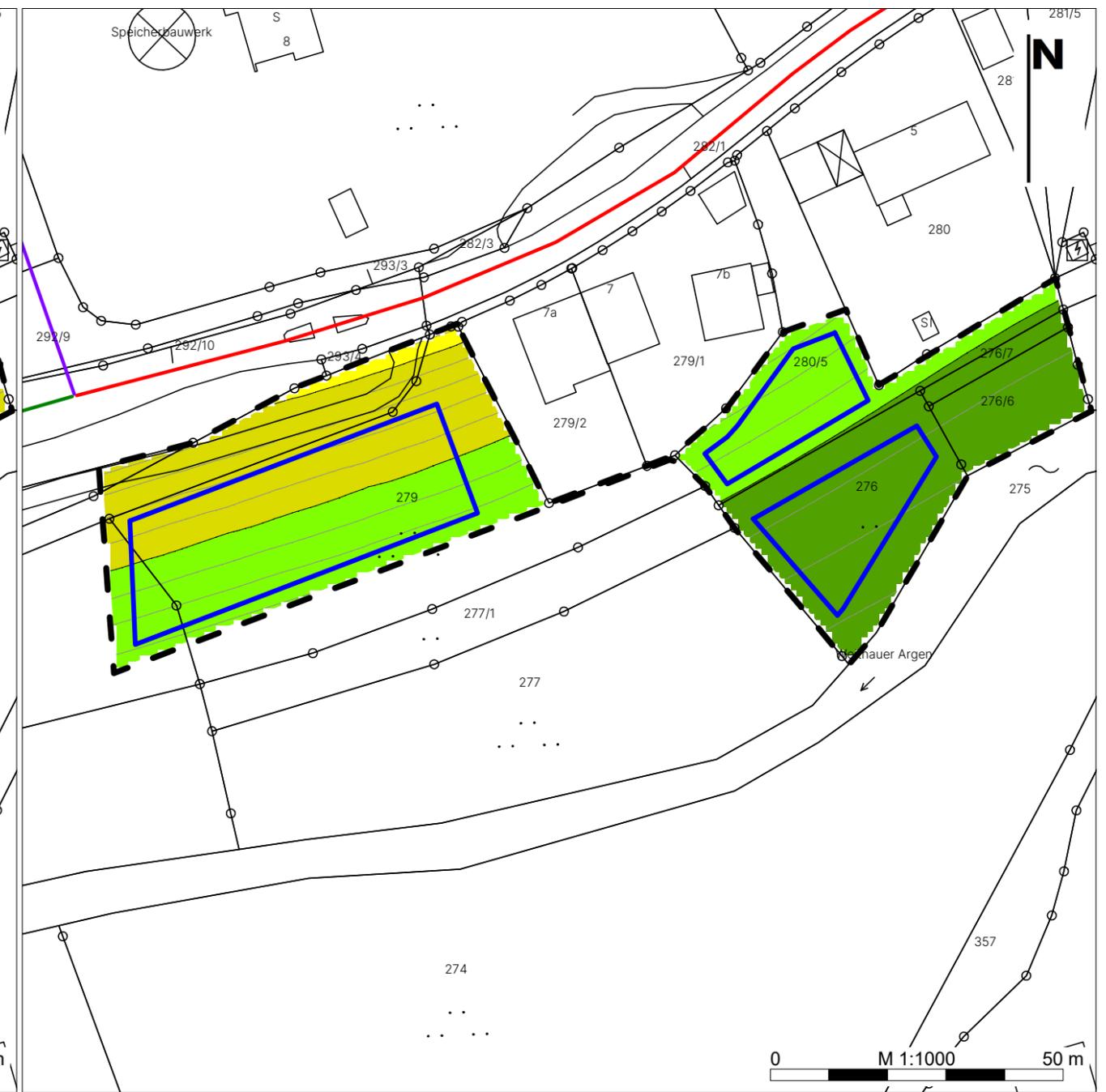
Markt Weitnau
 Schalltechnische Untersuchung zur
 Einbeziehungssatzung "Weitnau Ritzen-
 Südwest"

Anhang 2: Lageplan mit Schallquellen, Verkehrslärm

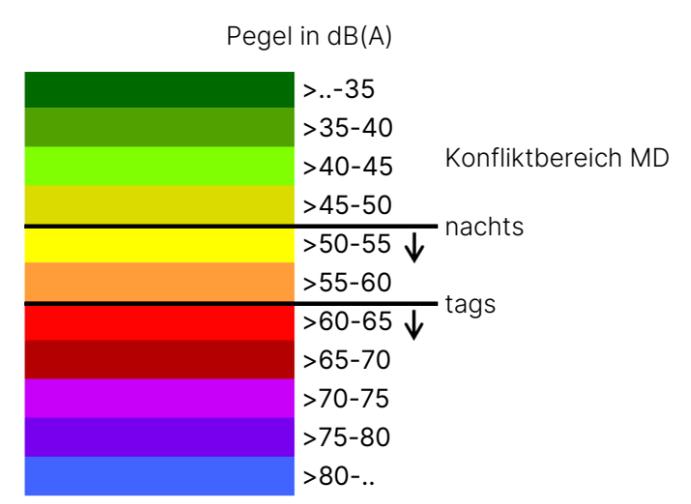
Fassung vom 30.08.2022



Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)



Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)



- Legende
- Geltungsbereich
 - Baugrenzen

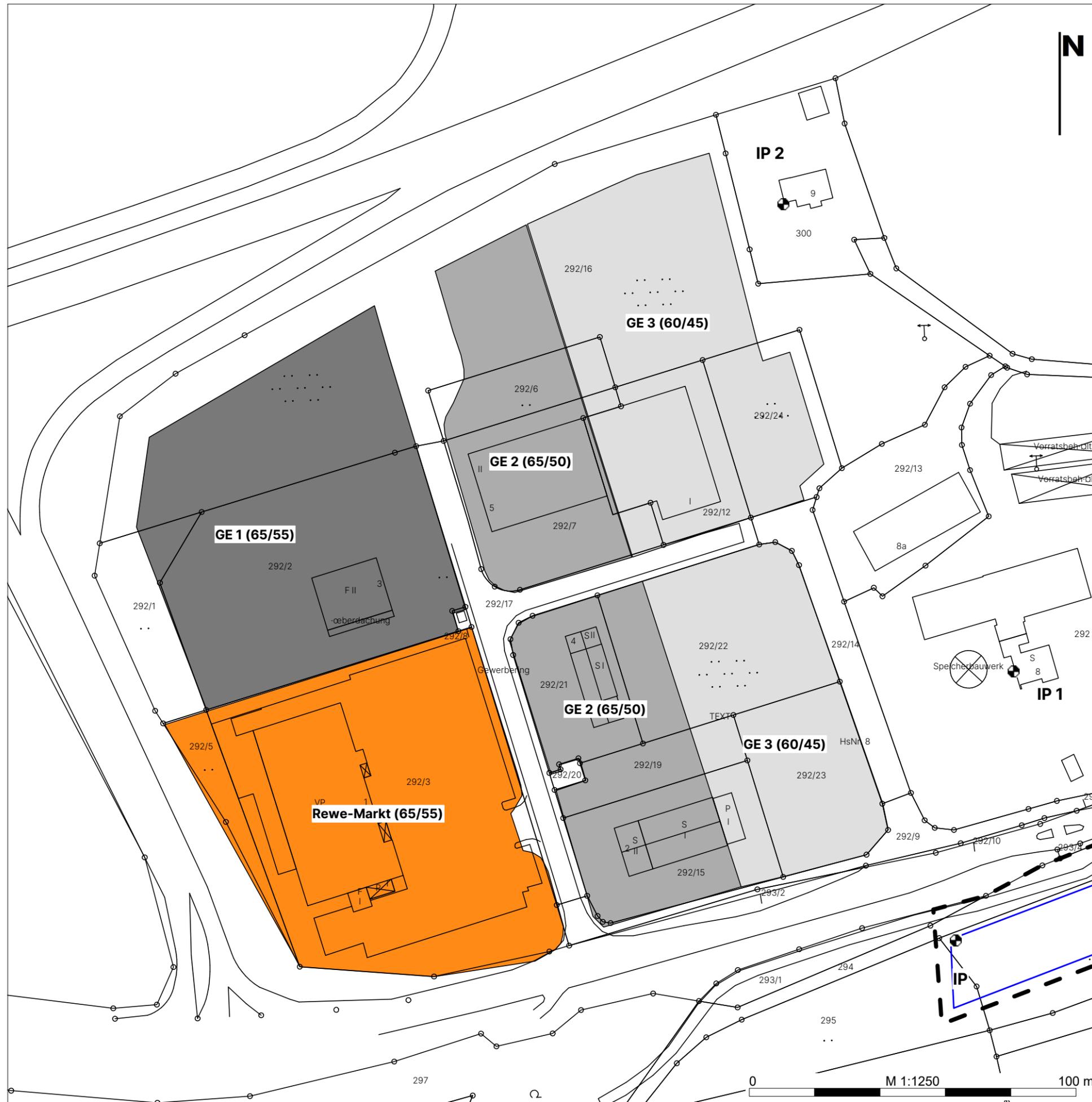
SIEBER CONSULT Stadtplanung Artenschutz Immissions-
schutz Landschafts-
planung

Markt Weitnau
Schalltechnische Untersuchung zur
Einbeziehungssatzung "Weitnau Ritzen-
Südwest"

Anhang 3: Rasterlärmkarten der
Verkehrslärmimmissionen (1.OG)

1. Obergeschoss (rel. Höhe: 6,30 m)

Fassung vom 30.08.2022



Legende

-  Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  Immissionspunkt
-  GE 1 65/55 dB(A)/m² (FLGK)
-  GE 2 65/50 dB(A)/m² (FLGK)
-  GE 3 60/45 dB(A)/m² (FLGK)
-  Rewe-Markt 65/55 dB(A)/m² (FLGK)

**SIEBER
CONSULT** Stadtplanung Artenschutz Immissions-
schutz Landschafts-
planung

Markt Weitnau
Schalltechnische Untersuchung zur
Einbeziehungssatzung "Weitnau-Ritzen
Südwest"

Anhang 4: Lageplan mit Schallquellen, Gewerbelärm

Fassung vom 30.08.2022



Anhang 5: Berechnungstabellen

IP		Tag		Nacht	
		L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB
FLGK003 »	GE 2 (Süd)	49.310	49.310	34.310	34.310
FLGK001 »	GK Verbrauchermarkt	48.291	51.841	38.291	39.752
FLGK009 »	GE 3 (Süd)	47.748	53.270	32.748	40.541
FLGK002 »	GE 1	45.412	53.928	35.412	41.704
FLGK005 »	GE 2 (Nord)	43.855	54.336	28.855	41.924
FLGK006 »	GE 3 (Nord)	41.501	54.556	26.501	42.047
	Summe		54.556		42.047