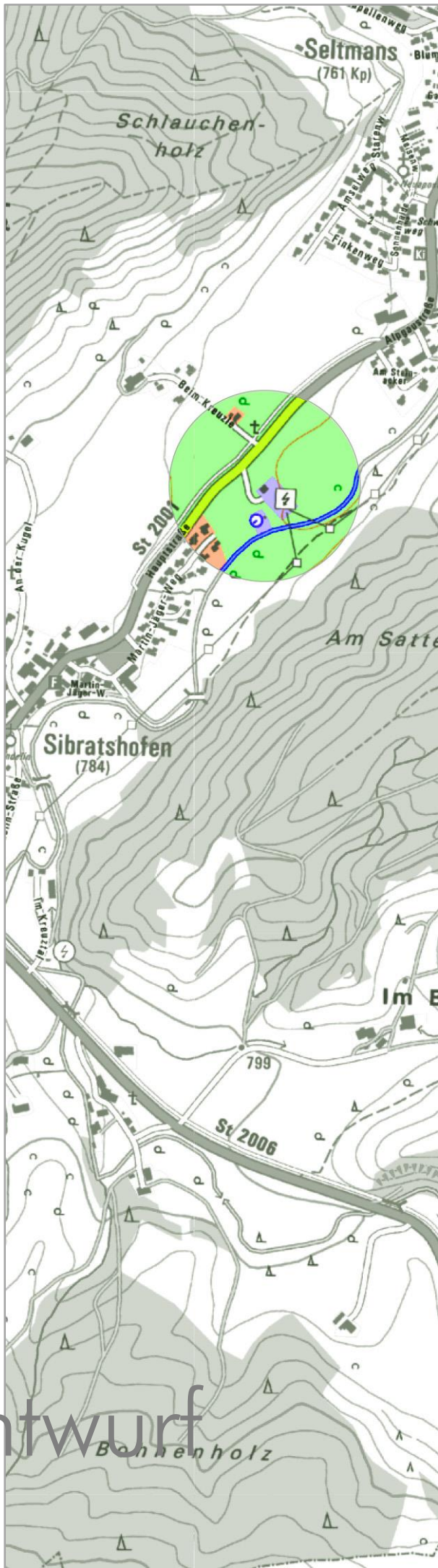


Entwurf



Markt Weitnau

Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsfläche/-maßnahme)	11
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
5	Hinweise und Zeichenerklärung	15
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	30
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	59
10	Begründung – Sonstiges	60
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	62
12	Begründung – Bilddokumentation	63
13	Verfahrensvermerke	64

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

Sonstiges Sondergebiet "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans"; das sonstige Sondergebiet "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die zur Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans dienen.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Gewinnung von Nahwärme (z.B. Heizzentrale, Heizhaus)
- Lager- und Betriebsräume sowie Werkstätten
- Sonstige, dem sonstigen Sondergebiet dienende Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Garagen und Zufahrten)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO; Nr.1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

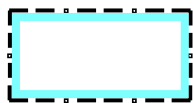
Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe, die Höhe sämtlicher Bauteile von baulichen Anlagen sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, PV-Anlagen, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens und Oberkante des Gebäudes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

Die Höhe von Kaminen darf die festgesetzte minimal zulässige Höhe von 781 m NHN über Gesamt-Gebäudehöhe nicht unterschreiten. Zusätzlich darf die Höhe von Kaminen die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe um maximal 3m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.5



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

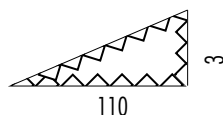
2.6

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.7



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung). Es ist nur eine Nutzung als niedrigwüchsige Grünfläche auf der landwirtschaftlichen Fläche möglich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

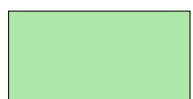
2.8



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

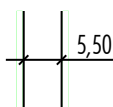
2.9



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.10



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken

Unverschmutztes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist zunächst in einem Retentionsbecken zurückzuhalten und gedrosselt über den öffentlichen Regenwasserkanal in die Untere Argen zuzuführen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

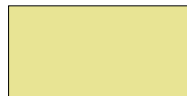
2.12



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** keine baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Flächen für die Landwirtschaft; als Fläche für die Grünlandwirtschaft ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außenbeleuchtung muss in den Nachtstunden, so weit aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15 **Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Baufläche bzw. privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 **Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Es sind mindestens die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze zu pflanzen. Innerhalb der Baufläche sind mindestens 50 % der zu pflanzenden Sträucher am östlichen Rand der Baufläche als Eingrünung zu orientieren.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 EFH m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden. Die Höhe sämtlicher Bauteile, über die Wasser ins Gebäude eindringen kann, wie z.B. Licht- und Luftschächte darf die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe aus Hochwasserschutzgründen nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.22



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" des Marktes Weitnau

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsfläche/-maßnahme)

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 668 (Teilfläche) der Gemarkung Weitnau. Der Planung werden von der Maßnahme 4.749 Wertpunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 211 Wertpunkten steht der Gemeinde Weitnau für weitere Bauvorhaben zur Verfügung. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsfläche



Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Im Waldrandbereich zwischen forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen und intensiv genutzten Grünlandflächen werden bestehende Fichten geräumt.
- Durch Pflanzungen von Laubbäumen und Strüchern entsteht ein strukturreicher, ökologischer Waldrand. Durch neue vielfältige Strukturen entstehen neue Lebensräume.

4.1 SD**Dachform für Hauptgebäude:**

SD: Satteldach; zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First). Ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für Nebenanlagen und deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände einnehmen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

Es sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 10 - 25°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.4 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 10° von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei o.a. Dächern mit einer Dachneigung unter 10° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

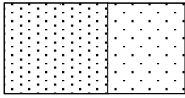
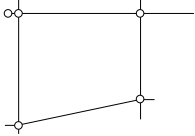
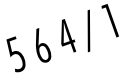

4.5 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.5 **Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 "Alpen" stammen.
- 5.6 **Natur- und Artenschutz** Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

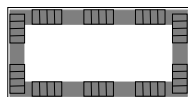
5.7 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

5.8 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen den Gehölzbestand während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau- schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

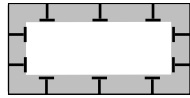
5.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaat Bayern zu Baden-Württemberg", Nr. 8326-0155-022 (außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.10



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; bestehende Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (ID 141586; siehe Planzeichnung)

5.11 **Überflutungsschutz**

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.12 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.13 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

- 5.14 Überflutungsschutz (Hangwasser)** Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.
- 5.15 Immissionsschutz** Bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Nahwärme kann je nach Höhe der Leistung der Anlage und der Wahl des zu verwendenden Energieträgers eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich werden. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu suchen.
- 5.16 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.17 Ergänzende Hinweise** Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebssichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

5.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen). Weder der Markt Weitnau noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Weitnau den Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 21.11.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.11.2022. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 21.11.2022 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

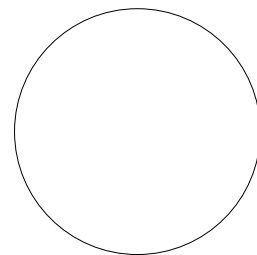
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" des Marktes Weitnau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weitnau, den

.....
(Florian Schmid, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 564/1 (Teilfläche) und 875/7 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt. Die gehölz- bzw. waldreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft wird als schutzwürdige Landschaft mit Defiziten eingeordnet.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Eine Gehölzstruktur ist im Norden des Plangebietes zu verzeichnen. Einzelne Bäume finden sich überwiegend im Westen des Plangebietes. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist einen Anstieg in Richtung Norden und Westen auf. Der überwiegende Teil des Geländes ist flach. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch. Zur "Staatsstraße 2001" hin besteht eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 5 m.

7.2.2 Erfordernis der Planung

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

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

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

- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

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

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

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

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

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

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

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

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

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

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das Anbauverbot zur Staatsstraße hingewiesen, wobei gleichzeitig eine Ausnahmebefreiung erteilt wurde. Des Weiteren wurde auf das im östlichen Bereich angrenzende Überschwemmungsgebiet hingewiesen.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans für den Ortsteil Sibratshofen zu ermöglichen. Dabei soll das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Eigenschaft des Vorhabens nicht im Innenbereich umsetzbar.

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.

Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

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

Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

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

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzbarkeit des Grundstückes und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,65 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Heizzentrale, Lagerräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Gesamtgebäudehöhe (GH) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- Die Höhe von Kaminen wird sowohl auf eine Mindest- als auch eine Maximalhöhe beschränkt. Die Mindesthöhe ist notwendig, damit eine Beeinträchtigung für den Verkehr durch eine Rauchentwicklung ausgeschlossen werden kann. Die Maximalhöhe des Kamines wird beschränkt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt. Dabei ist eine Gebäudelänge von maximal 57,00 m möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur Staatstraße "St2001" verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben und die Anbauverbotszone berücksichtigt bleibt.

Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhe erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte wird eine zusätzliche Sicherheit im Falle eines Extremhochwassers der Unteren Argen gewährleistet. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

7.2.6 Infrastruktur

Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung an die Staatstraße 2001 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

Im Einmündungsbereich in die Staatstraße 2001 ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, 2012, Bild 41), gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischenüber 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die innere Erschließung erfolgt über den bestehenden Stich.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

Durch die vorliegenden Abstände des Plangebiets zu den nächstgelegenen, schützenswerten Nutzungen von mindestens rund 100 m ist mit keinen Konflikten aufgrund von Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Nahwärme kann je nach Höhe der Leistung der Anlage und der Wahl des zu verwendenden Energieträgers eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich werden. So liegt beispielsweise für Holzhackschnitzelheizungen die Genehmigungsschwelle bei einer Feuerungswärmeleistung von 1 MW. Es ist daher ein entsprechender Hinweis zum Immissionsschutz enthalten gemäß welchen eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden empfohlen wird.

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

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" zwischen den Ortsteilen "Seltmans" und "Sibratshofen" ausgewiesen.

Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland südlich der Staatsstraße St 2001. Das überplante Gebiet befindet sich in einer Geländesenke direkt nördlich des bestehenden Hochspannungswerkes auf den Fl.-Nrn. 564/1 und 875/7 der Gemarkung Weitnau.

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Parallelverfahren werden die Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend als "Sondergebiete", "Straßenverkehrsflächen" und "Ortsrandeingrünung, Durchgrünung" geändert. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt südlich der Staatsstraße "Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze" dar. Der gewählte Standort ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch das Umspannwerk, der vorhandenen Erschließungsstraße, der günstigen topografischen Situation zur Beschränkung der Einsehbarkeit, der Entfernung zu schützenswerter Wohnbebauung und gleichzeitiger Nähe zu mehreren Ortsteilen des Marktes Weitnau, die mit Nahwärme versorgt werden können, sehr gut geeignet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes zur Umsetzung einer Anlage zur Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans, durch welche die Energieeffizienz im Marktgemeindegebiet gesteigert werden soll.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65, maximalen Gebäudehöhen von etwa 12 m und Pflanzgeboten für den Straßenraum und die privaten Baufläche. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird als Dachform das Satteldach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.

Für den Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,56 ha, davon sind 0,20 ha Sondergebiet, 0,24 ha Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün, 0,12 ha Retentionsbereich, Grünflächen und Gehölze.

Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass die Verkehrsflächen bereits überwiegend bestehen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 4.749 Wertpunkten erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Weitnau (Fl.-Nr. 668).

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

Regionalplan:

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

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

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 26.06.2006):

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

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

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

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 870 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Hierbei handelt es sich um einen repräsentativen

Ausschnitt typischer Bachtobelsysteme der Westallgäuer Voralpenlandschaft wie beispielsweise Obere und Untere Argen, Jugetach, Ellhofer Tobelbach oder Große Rottach. Diese tief eingeschnittenen, noch weitgehend unbeeinflussten Wildbachstrecken sind charakterisiert durch standörtlich bedingte hohe Dynamik und naturnah erhaltene Schlucht- und Laubmischwälder im Verbund mit Kalktuffquellen und Sinterbächen. Aufgrund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 40 m südlich liegt eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaat Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-022). Flussauf- und -abwärts befinden sich weitere Teilflächen dieses Biotopes.
- Etwa 90 m südöstlich des Plangebietes liegt eine im Ökflächenkataster eingetragene Maßnahme (ID 141956).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "8.2.1 Bestandsaufnahme" und "8.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung").

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Außerdem liegen innerhalb des Plangebietes noch Gehölze und Verkehrsflächen vor. Die bestehenden Verkehrsflächen sind vollständig versiegelt.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) wird

der Vegetationsbestand überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Im Bereich des intensiv genutzten Grünlandes sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

- Im Westen und Norden des Plangebietes wachsen Feldhecken aus überwiegend heimischen Gehölzen. Diese Gehölze bieten vielen Insekten einen Lebensraum. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume zahlreiche Vogelarten vorkommen (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink). Hier kann daher von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der Kreisstraße mit Radweg im Norden leicht vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und das angrenzende Hochspannungswerk lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Eine Biotopverbundfunktion innerhalb des Plangebietes ist aufgrund fehlender Strukturen nicht zu erwarten. Geeignete Strukturen für den Biotopverbund befinden sich südlich und westlich entlang des Flusslaufes der Unteren Argen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt aufgrund der Gehölze zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Allgäuer Molassevorbergen. Im Gebiet stehen laut der geologischen Karte des UmweltAtlas Bayern (M 1: 25.000) Auenablagerungen aus Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel an. Solche Ablagerungen haben oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildungen (oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z.T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar).

- Aus den holozänen Ablagerungen haben sich laut Bodenkarte (M 1: 25.000) fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung (LIIb2 56/49) handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Bodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 49 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 49 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits vollständig versiegelt. In diesen Bereich kann der Boden keine seine Funktionen mehr erfüllen.
- Von der Fläche werden derzeit etwa 0,21 ha landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung ist aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnittes, der Böschung und der Beschattung durch die angrenzenden Gebäude und Gehölze im Osten des Plangebietes erschwert.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Der Markt Weitnau verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Südlich des Plangebietes liegt das Regenüberlaufbecken von Sibratshofen. Die Zufahrt erfolgt durch das Plangebiet.
- Das Plangebiet grenzt an den berechneten HQ_{extrem} Überschwemmungsbereich der Unteren Argen an.

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

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

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

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

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

- Der Markt Weitnau liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des "Voralpinen Moor- und Hügellandes" innerhalb der Naturraumeinheit "Adelegg". Das Gebiet zeichnet sich durch die meist stark bewaldeten Höhenzüge aus. Das gesamte Gebirge ist dicht bewaldet und weist, seiner Höhenlage gemäß, einen montanen bis hochmontanen Fichten-Tannen-Buchenwald auf, in dem der Fichtenanteil bei weitem überwiegt. Lediglich an einzelnen, vom Relief begünstigten Stellen unterbrechen Almweideflächen das Waldkleid. Die Gebirgszüge werden von Flusstälern durchschnitten. Der Markt Weitnau liegt im Weitnauer Tal. Die Gewässer fließen mehrheitlich über die Untere Argen zum Bodensee ab. In den Tal- und unteren Hanglagen überwiegt die landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Das Marktgemeindegebiet wird durch die Bundesstraße B 12 durchschnitten.
- Beim Plangebiet handelt es sich um die bestehende Kreisstraße St 2001, die Zufahrt zum bestehenden Umspannwerk und dem Regenüberlaufbecken von Sibratshofen, Gehölzgruppen entlang der Verkehrswege und landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das Grünland liegt niedriger

als die Verkehrswege und ist aufgrund der dort bestehenden Gehölze von Norden und Westen nicht einsehbar. Durch das südlich des Plangebiet bestehende Umspannwerk ist das Landschaftsbild in dem Bereich bereits stark vorbelastet.

- Direkt nördlich der Fläche befindet sich ein kulturlandschaftlich wertvolles Element in Form des als Halballee angelegten Radweges.
- Der Bereich besitzt nur eine sehr geringe Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.600-1.649 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der überwiegend ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Bau von Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist laut Energieatlas Bayern möglich.

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

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

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

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

Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet nahe am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Gehölze können vollständig erhalten werden.
- Das Gebiet wird in Zukunft eine ähnliche Artenvielfalt aufweisen. Die zu pflanzenden Baum- und Straucharten werden heimisch und/oder standortgerecht sein. Bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird nicht ändern (Gebäude statt Grünland, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche, Retentionsbereich usw.). Die Mehrzahl der Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die meisten Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung des Gebietes, Pflanzungen) stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Auf der Baufläche ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen, um die Eingrünung und damit auch den Lebensraumwert zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient dem Erhalt der Gehölze, der Eingrünung des Gebietes und der Schaffung von Pufferflächen zwischen der Straße und dem Vorhaben. Zur Entwicklung von Extensivwiesen sind die privaten Grünflächen mit zweischüriger Mahd und Verzicht auf Düngung zu pflegen. Um den Gehölzbestand zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, werden die Gehölze als zu erhaltend festgesetzt.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig sind, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Die Außenbeleuchtung muss in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,65, unter Berücksichtigung möglicher Überschreitungen durch Nebenanlagen und der Ausweitung der Verkehrsfläche können bis zu etwa 0,17 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Die Bewirtschaftbarkeit der überplanten Flächen ist aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnittes zwischen der Böschung, der Zufahrtsstraße und dem Hochspannungswerk bereits erschwert. Durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße wird weniger zusätzliche Fläche benötigt. Für eine Anlage zur Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans sind innerörtliche Flächen wie Baulücken eher ungeeignet. Vom geplanten Standort aus können mehrere Ortsteile angeschlossen und mit Nahwärme versorgt werden. Daher sieht die Marktgemeinde die Überplanung von den landwirtschaftlichen Flächen für erforderlich an.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Unverschmutztes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist zunächst in das geplante Retentionsbecken einzuleiten und von dort gedrosselt über den bestehenden Regenwasserkanal der Unteren Argen zuzuführen.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Zum Schutz vor Schäden bei Überflutungen durch die Untere Argen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb des zu erwartenden Wasserspiegels bei Extremereignissen festgesetzt. Da der Überschwemmungsbereich nur geringfügig betroffen ist, ist kein Retentionsausgleich erforderlich.
- Die Erschließung des Regenüberlaufbeckens südlich des Plangebietes bleibt im Zuge der Planung erhalten.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Luftaustauschbahnen werden nicht in ihrer Funktion gestört.
- Von der Anlage zur Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans gehen Schadstoffemissionen aus. Insgesamt sind von der geplanten Anlage Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, die sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würden. Außerdem können zahlreiche Haushalte im Umfeld an die Anlage angeschlossen werden. Eine Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans hat im Vergleich zu Einzelhausheizungen eine deutlich höhere Effizienz, sodass insgesamt die Emissionen sinken. Da es sich um eine Hackschnitzelanlage handeln soll, wird nur so viel CO₂ freigesetzt, wie vorher durch das Holz gebunden wurde. Damit gilt die Heizart als CO₂-neutral. Eine Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anlieferverkehrs ist möglich, jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Fahrten unerheblich.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Gehölzpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den Bauherren vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Betrieb Heizanlage, Anlieferverkehr	Schadstoff-/Staubemissionen, Verkehrsabgase	–
Aufbau Nahwärmenetz	CO ₂ neutrale Versorgung umliegender Ortsteile mit Nahwärme, Reduktion der Summe der Emissionen aus dem Markt Weitnau	++

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil ein Teil der Grünfläche verloren geht und sich die Bebauung in die freie Landschaft fortsetzt. Durch die Lage innerhalb der Geländesenke ist die Sichtbarkeit der geplanten Gebäude stark eingeschränkt. Lediglich der für die Anlage nötige Schornstein wird voraussichtlich aus allen Richtungen erkennbar sein. Da das Landschaftsbild im Plangebiet durch die bereits bestehende

Anlage des Hochspannwerkes und die Staatsstraße deutlich vorbelastet ist, verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung möglichst wenig Grünland in Anspruch nimmt (kleine Baufläche), sich in das Ortsbild einfügt (örtliche Bauvorschriften) und eine ausreichende Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden die bestehenden Gehölze als zu erhalten und zusätzliche Pflanzungen festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen.
- Höhenfestsetzungen werden getroffen, um die bestehenden Blickbeziehungen und die Erlebbarkeit der Landschaft zu erhalten (z.B. Ausblick). Lediglich der Schornstein der Heizzentrale wird auch aus größerer Entfernung zu sehen sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bau innerhalb Geländesenke, regionaltypische Gebäudegestaltung	+ +
Erhalt der Gehölzfläche	Erhalt der eingrünenden Gehölze	+
Eingrünung des Plangebietes	Pflanzung weiterer Gehölze zur Eingrünung	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft, reduziert durch Eingrünung und Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung	–

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

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

- Durch die Planung wird die Errichtung einer Heizzentrale ermöglicht, wodurch Teile der Gemeinde mit Nahwärme versorgt werden können.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt, der Radweg/Fußweg/Wanderweg bleibt erhalten.
- Aufgrund der Art der geplanten Nutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Durch die vorliegenden Abstände des Plangebiets zu den nächstgelegenen, schützenswerten Nutzungen von mindestens rund 100 m ist mit keinen Konflikten aufgrund von Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Errichtung eines Nahwärmenetzes, Verlust von landwirtschaftlichen Flächen	0
Anlage von Grünflächen	Erhalt des regionaltypischen Landschaftsbildes für die Erholung	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere von der Heizanlage und geringfügig durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Dafür entfallen die Verbrennungsöfen in den an das Netz angeschlossenen Haushalten, wodurch insgesamt Emissionen eingespart werden können. Durch die Flächenneversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung der Anlage kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem ist die Beleuchtung bedarfsweise abzuschalten, um zu verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

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

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

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

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

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

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Mit der Heizzentrale kann für Ortsteile des Marktes Weitnau ein Nahwärmenetz ausgebaut werden. Dadurch kann der Energiebedarf insgesamt reduziert werden. Die Heizart wird auf dieser

Planung nicht festgesetzt, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass für die Anlage als Energieträger ein nachwachsender Rohstoff verwendet wird.

- Die Möglichkeit der zusätzlichen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

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

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

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein Sondergebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,65. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:

Schutzgut Arten und Lebensräume: Bei dem überwiegenden Teil des Plangebiets handelt es sich um intensiv genutztes Grünland und bestehende Verkehrsflächen. Ein geringerer Teil stellen Gehölzbestände und Verkehrsbegleitgrün dar. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Schutzgut Boden: Es handelt sich teils um befestigte Verkehrsflächen und teils um unbefestigte, anthropogen überprägte Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser und Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehender eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

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

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

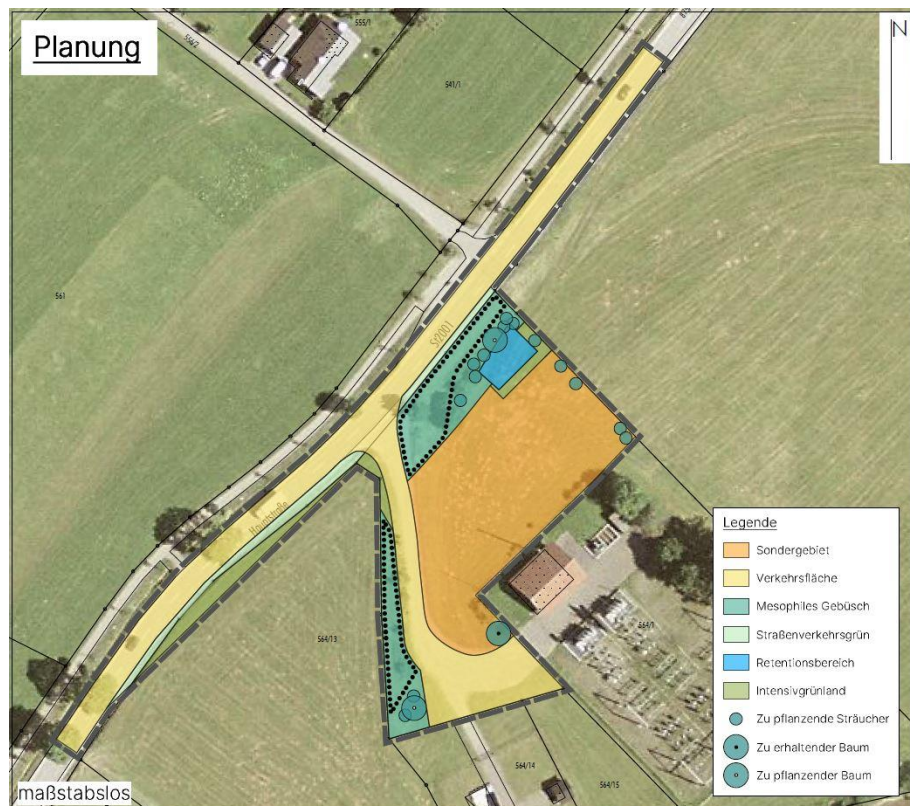
Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der Grundflächenzahl von 0,8 (festgesetzte GRZ von 0,65 und mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen) oder dem Beeinträchtigungsfaktor von 1 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

In den Bereichen mit mittlerer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 8 WP/m² und die Multiplikation mit der Grundflächenzahl von 0,8 (festgesetzte GRZ von 0,65 und mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen) als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensräume



Aktuelle Bezeichnung (Planung)	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	261	3	-	-
Intensivgrünland (mesophile Gebüsch)	175	3	-	-
Intensivgrünland (Retentionsbereich)	111	3	0,2	67
Intensivgrünland (vollversiegelte Verkehrsflächen)	115	3	1	345
Intensivgrünland (Sondergebiet)	2.006	3	0,8*	4.814
mesophile Gebüsch	646	8	-	-
mesophile Gebüsch (Sondergebiet)	8	8	0,8*	51
Straßenverkehrsrün	214	1	-	-
vollversiegelte Verkehrsflächen	2.053	-	-	-
Summe	5.589			5.277

*GRZ von 0,65 mit Berücksichtigung der möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV-Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max 20%)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)		4.749

Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o.g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 668 des Marktes Weitnau. Es handelt sich um den Waldrand einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

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

Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfanges des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit (*Abschlag timelag)} - \text{Ausgangszustand}$$

Aufwertung

Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste (mittlere Ausprägung)	4	W12	Waldmäntel frischer bis mäßig feuchter Standorte	8	1.240	4	-	4.960
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									4.960
*Abschlag für Entwicklungszeit 1 WP (timelag)									
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)									4.749
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									4.960
Differenz (= Ausgleichsüberschuss)									211

Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Ein- und Durchgrünung der Planung, sowie die Wiederherstellung einer landschaftlich besonders hochwertigen Struktur in Form eines umfangreichen gestuften Waldrandes ebenfalls ausgeglichen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

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

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

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

Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da der Markt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" zwischen den Ortsteilen "Seltmans" und "Sibratshofen" ausgewiesen. Der Geltungsbereich beträgt 0,56 ha.

Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland und Gehölzstrukturen südlich der Staatsstraße St 2001. Das überplante Gebiet befindet sich in einer Geländesenke direkt nördlich des bestehenden Hochspannungswerkes auf den Fl.-Nrn. 564/1 und 875/7 der Gemarkung Weitnau. Östlich des Plangebiets in 40 m Entfernung verläuft von südlicher in nördlicher Richtung die "Untere Argen". Das weitere Umfeld wird überwiegend intensiv land- und forstwirtschaftlich genutzt. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Gehölzstrukturen als hochwertiger Lebensraum, landwirtschaftlich gut nutzbare Böden).

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

Etwa 40 m südlich liegt eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaat Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-022). Flussauf- und -abwärts befinden sich weitere Teilflächen dieses Biotopes. Aufgrund der bereits zwischenliegenden Bebauung sind keine Beeinträchtigung für das Biotop zu erwarten. Etwa 870 m nördlich des Änderungsbereichs beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Aufgrund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten sind Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserundurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 4.749 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 668 der Gemarkung Weitnau kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahme ist auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung des Waldrandes durch Räumung der Fichten und Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern, um die Strukturvielfalt zu verbessern und einen ökologisch hochwertigen Lebensraum für verschiedene Tierarten zu schaffen.

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

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

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

Allgemeine Quellen:

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

Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Weitnau)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Weitnau
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im November und Dezember 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde (keine grundsätzlichen Bedenken, Erfordernis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) und Immissionsschutz (zur Eignung des Standortes für eine Heizzentrale), Staatliches Bauamt Kempten (zur Freihaltung von Sichtdreiecken für die Verkehrssicherheit), Wasserwirtschaftsamt Kempten (zu Altlasten, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und Oberflächengewässer) und Wasser- und Abwasserverband Untere Argen (zum Regenüberlaufbecken, deren Zufahrt und vorhandenen Möglichkeiten zur Erschließung)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Es wurden keine Regelungen zu Dachaufbauten und Wiederkehren aufgenommen, da diese bei gewerblichen Nutzungen unüblich sind. Außerdem gilt für den Bebauungsplan die gemeindliche Gestaltungssatzung.

Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung südlich des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich.

9.2 Umsetzung der Planung

9.2.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.2.2 Wesentliche Auswirkungen

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

9.3 Erschließungsrelevante Daten

9.3.1 Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 0,56 ha

Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Sondergebiet	0,20	35,7 %
Private Grünfläche	0,1	17,9%
Öffentliche Verkehrsfläche	0,24	42,8%
Flächen für die Landwirtschaft	0,02	3,6%

9.3.2 Erschließung

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

Niederschlagswasserbeseitigung durch: Rückhaltung im Retentionsbecken und Ableitung an den Regenwasserkanal

Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Weitnau

Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

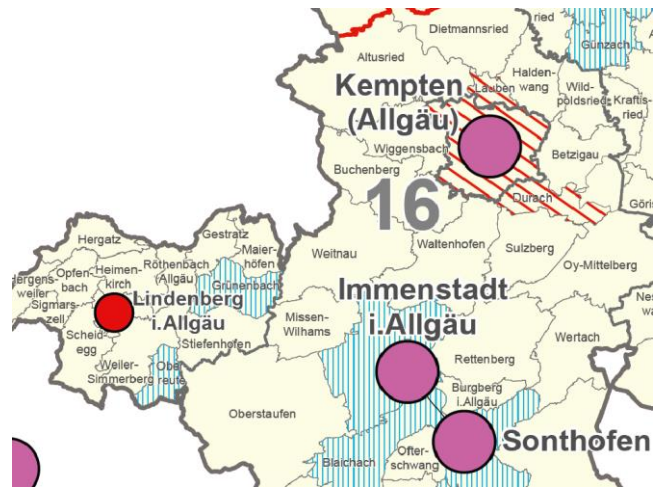
Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäu Netz GmbH, Kempten

Gasversorgung durch: keine im Plangebiet vorhanden oder geplant

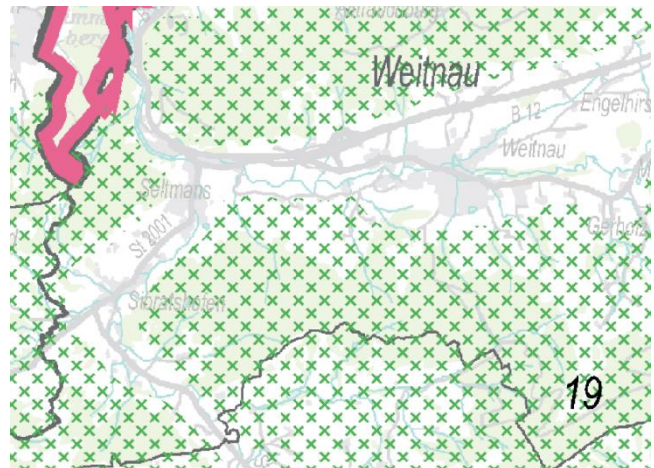
Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

Die Kosten für die Veränderungen in der öffentlichen Verkehrsfläche werden vom Vorhabenträger übernommen.

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete. x x x



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



Blick von Süden über das Plangebiet. Im linken Bildbereich ist die bestehende Erschließungsstraße erkennbar. Im hinteren Bildbereich ist die Böschung mit den Feldgehölzen dargestellt. Der rechte Bildbereich zeigt die zukünftige zu bebauende Fläche und das bestehende Nachbargrundstück.



Blick in Richtung Nordosten auf das Plangebiet. Im Hintergrund ist eine Bebauung des Ortsteiles Seltmans zu erkennen.



Blick von Westen auf die Anbindung an die Staatsstraße 2001. Im rechten Bildbereich sind die zu erhaltenden Feldgehölze dargestellt. Im hinteren Bildbereich ist das bestehende Nachbargebäude dargestellt.



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Markt Weitnau, den

.....
(Florian Schmid, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Markt Weitnau, den

.....
(Florian Schmid, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Sibratshofen-Seltmans" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Weitnau, den

.....
(Florian Schmid, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.11.2022

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

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

Verfasser:

.....
(i.A. R. Adler)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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