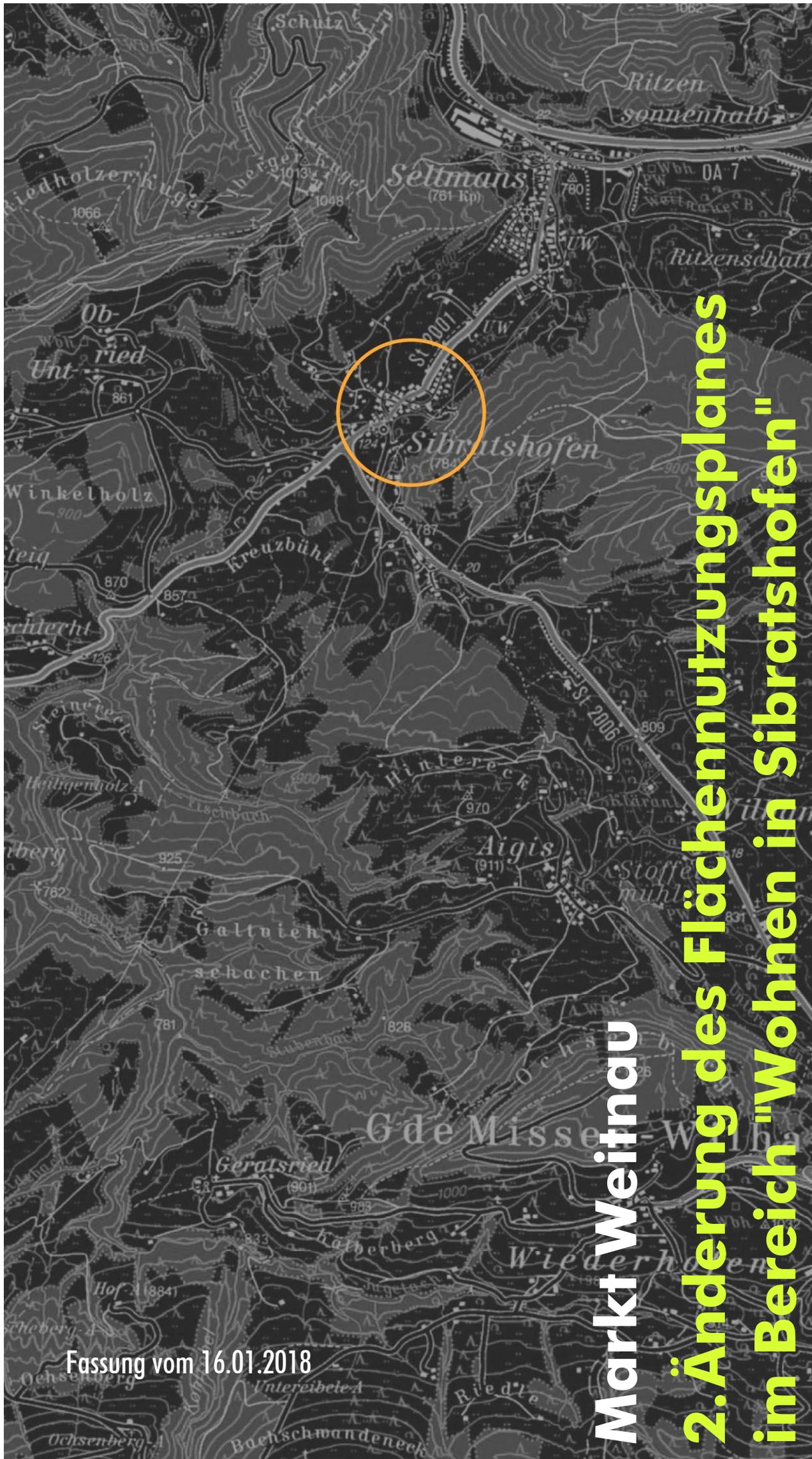


Fassung vom 16.01.2018

## Markt Weitnau

# 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohnen in Sibratshofen"



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 9
5	Begründung – Sonstiges 23
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 24
7	Begründung – Bilddokumentation 25
8	Verfahrensvermerke 26

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
- 1.6 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Marktgemeinderat des Markt Weitnau die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohnen in Sibratshofen" in öffentlicher Sitzung am 22.02.2018 festgestellt.

### **3.1 Allgemeine Angaben**

#### **3.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

3.1.1.1 Der Bereich "Wohnen in Sibratshofen" befindet sich südlich des Ortsteiles "Sibratshofen" des Marktes Weitnau im Westen der "St.-Wendelin-Straße". Im Norden schließt das Änderungsgebiet an die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (W) an. Im Süden stößt das Änderungsgebiet an die St 2006.

3.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in etwa die Grundstücke mit den Flurnummern 639, 639/6 und 649/3.

#### **3.1.2 Erfordernis der Planung**

3.1.2.1 Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohnen in Sibratshofen" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich. Die überplanten Flächen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Wohnen in Sibratshofen" stellen größtenteils bisher nicht genutzte Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan dar. Der südliche Bereich des Baugebietes ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein Lückenschluss zum südlich angrenzenden Bestandsgebäude.

Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

#### **3.1.3 Systematik der Planung**

3.1.3.1 Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" nicht aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

3.1.3.2 Bei der 2. Änderung wurde aus Kostengründen darauf verzichtet, die Karte auf einer koordinierten digitalen Grundlage zu erstellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Bei der Planzeichnung wurde die Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes als Grundlage verwendet. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

### 3.1.4 Übergeordnete Planungen

3.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes 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 Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht 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 oder
  - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

3.1.4.2 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 2 Bestimmung des Marktes Weitnau als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 3.1.4.3 Durch die Umsetzung der Planung gehen wertvolle landwirtschaftliche Flächen verloren. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist jedoch notwendig für die Deckung des Bedarfs nach Wohnbaugrundstücken der ortsansässigen Bevölkerung. Andere Gebiete mit Wohnbauflächenreserven konnten nicht genutzt werden, da die Gemeinde keinen Zugriff auf die hierfür notwendigen Grundstücke hatte. Der bisherige Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen ist einer der Grundstückseigentümer im Bereich "Wohnen in Sibratshofen".
- 3.1.4.4 In der Nähe des Änderungsbereiches verlaufen die Staats-Straßen St 2001 und St 2006, durch die mit Verkehrslärm-Immissionen im Änderungsbereich zu rechnen ist. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen.

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

### **3.2.1 Stand vor der Änderung**

- 3.2.1.1 Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Als Einrahmung der Wohnbauflächen (W) ist zudem eine Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung vorhanden.

### **3.2.2 Inhalt der Änderung**

- 3.2.2.1 Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Ortsrandeingrünung wird ebenfalls wieder aufgegriffen und an den Rand der zukünftigen Wohnbaufläche (W) verschoben.
- 3.2.2.2 Zusätzlich wird ein Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ("Zackenlinie") aufgenommen. Um mögliche lärmbedingte Nutzungskonflikte aufgrund von Verkehrslärm-Immissionen zu vermeiden, wird die o.g. Zackenlinie zur vorbereitenden Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse in die Darstellung aufgenommen.

### **3.2.3 Sonstige Hinweise**

- 3.2.3.1 Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Gewerbefläche. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes besteht die Möglichkeit einer Einschränkung der möglichen zukünftigen Nutzung der Gewerbefläche.

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

**4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen in Sibratshofen" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen in Sibratshofen" des Marktes Weitnau wird am südlichen Ortsrand der Ortschaft Sibratshofen eine Wohnbaufläche mit Eingrünung erweitert und anstelle von Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich auf einer landwirtschaftlich geprägten Wiesenfläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft und schließt westlich an die "St.-Wendelin-Straße" an. Weiter nördlich befindet sich der bestehende Ortsrand; im südlichen Änderungsbereich befindet sich ein einzelnes Wohnhaus im Außenbereich.

4.1.1.3 Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen in Sibratshofen" 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 Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und die erneuerbare Energie über den Änderungsbereich hinaus.

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

**4.1.2.1 Regionalplan:**

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

**4.1.2.2 Landschaftsplan (16.02.2006):**

Die wesentlichen landschaftsplanerischen Aussagen sind im Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau, welchen es hier zu ändern gilt, integriert. Im Änderungsbereich betrifft dies die Fläche für

die Ortsrandeingrünung an der Süd- und Westgrenze der dargestellten Wohnbaufläche. Diese Eingrünungsfläche wird nach Süden bzw. Westen hin verschoben, so dass weiterhin eine Ortsrandeingrünung im bisherigen Umfang dargestellt ist.

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

Südwestlich in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Änderungsbereich befindet sich das FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371.03). Auf Grund des räumlichen Abstandes zwischen Geltungsbereich und Schutzgebiet kann keine Beeinträchtigung festgestellt werden.

#### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- In einer Entfernung von ca. 20 m befindet sich im Osten das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-020). Das Biotop wird vom Änderungsbereich durch die "St.-Wendelin-Straße" getrennt. Auswirkungen der Planung auf den Gehölzsaum sind derzeit nicht erkennbar.
- Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotop, die ebenfalls nicht von der Planung berührt werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

#### 4.2.1.1 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. Biotop.

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Es sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand ist überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger geprägt.
- Im Westen grenzt eine weitere landwirtschaftliche Wiesenfläche an den Änderungsbereich an. Nördlich kann neben einem bestehenden Gebäude ebenfalls eine landwirtschaftliche Wiesenfläche im Übergang zur Dorfkirche "St. Wendelin" verortet werden. Im Osten grenzt direkt die "St.-Wendelin-Straße" an den Änderungsbereich an. Weiter östlich der "St. Wendelin Straße"

kann neben einer weiteren Wiesenfläche ein Flusslauf ("Untere Argen") vorgefunden werden. Dieser ist durch seinen fast vollständig natürlichen Lauf und wegen seiner begleitenden Gehölze gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt ("Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg", Nr. 8326-0155-020). Im südlichen Änderungsbereich befindet sich ein einzelnes Gebäude, das zum einen von der "St.-Wendelin-Straße" und zum anderen von der Staatsstraße "2006" eingefasst wird.

- Der Änderungsbereich weist eine Vorbelastung durch die im Norden befindliche angrenzende Wohnbebauung auf (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Es besteht eine geringe Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen
- 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 auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu den Allgäuer Molassevorbergen. Im Gebiet lagern über den Molassesedimenten fluviatile Ablagerungen (sandig-kiesige Niederterrassen-schotter der Würmeiszeit), die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Aus den Schottern und den darüberliegenden meist jungholozänen Ablagerungen im Auenbereich haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein durchschnittlich bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden weisen eine hohe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Die Filter- und Pufferleistung für Schadstoffe kann als mittel bezeichnet werden.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Im näheren Umfeld östlich der Änderungsfläche befindet sich der Fluss "Untere Argen".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich zur Unteren Argen können temporär höhere Grundwasserstände erreicht werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Änderungsbereich keine Abwässer an. Das auf der Fläche auftreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Auf Grund der ebenen Topografie kommt es im Änderungsbereich zu keinem oberflächigen Wasserabfluss.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,6°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.066 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (insbesondere Staats-Straße 2006 unweit südwestlich) reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs kann es im weiter nördlich liegenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubimmissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts 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.

- Sibratshofen liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Allgäuer Moor- und Hügellandes am südlichen Rand des Naturraums "Adelegg". Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage. Weiter nördlich befindet sich die bestehende Wohnbebauung des bisherigen Ortsrandes; im südlichen Änderungsbereich besteht ein einzelnes Wohnhaus.
- Der westliche Änderungsbereich ist von Westen her gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Der Bereich (insbesondere die auch von Fußgängern nutzbare St.-Wendelin-Straße) ist wegen des landschaftlich attraktiven Flusslaufs im Osten für die naturgebundene Naherholung geeignet.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt wegen des Wanderweges entlang der St.-Wendelin-Straße eine gewisse Naherholungs-Funktion.
- Vom Änderungsbereich gehen durch die landwirtschaftliche Nutzung aktuell Lärm- und Geruchs-Emissionen auf die weiter nördlich befindliche Beebauung aus.
- Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 und der Staats-Straße St 2006 sowie der Gewerbelärm-Immissionen der südöstlich befindlichen Gewerbefläche ein.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die Kirche "St. Wendelin" (Nr. D-7-8326-0056). Diese ist von der Bodenkante etwas abgesenkt aber gut aus südlicher Richtung zu sehen.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.699 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Für die Errichtung von Erdwärmesonden im Bereich der Änderung liegen derzeit keine Informationen zum Potential vor.

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

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

### 4.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen

über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Der Änderungsbereich kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden (Durchgrünung der Bebauung durch Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze).
- Bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. 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. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke voraussichtlich eher gering.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert

- werden (z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).
- Bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist auf Grund des voraussichtlich geringen Versiegelungsgrades die Eingriffsstärke als moderat zu bewerten.

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

- Die geplante Darstellung als Wohnbebaufläche hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,50 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Um die entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu minimieren, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen). Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll über einen Entwässerungskanal in die Untere Argen geleitet werden.
- Bei Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Abwässer werden im Trenn-System entsorgt. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (WAV Untere Argen) zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Straßenflächen und den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfällt, wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und in die Untere Argen überführt. Hierfür werden die technischen Richtlinien für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer beachtet.
- Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch den Anschluss an den Wasserbeschaffungsverband Sibratshofen (WBV Sibratshofen)

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der voraussichtlich geringen Anzahl an Baukörpern und der Darstellung einer zu bepflanzenden Grünfläche entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auch im neuen Bereich für allgemeines Wohnen kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Insgesamt verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung Süden durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt werden und weitere Wohngebäude sehr nahe an den Gehölzsaum entlang der östlich verlaufenden Unteren Argen heranrücken.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ), eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote für die öffentlichen und privaten Flächen), die Pflanzungen in naturnaher Weise erfolgen (vorwiegend Verwendung standortgerechter heimischer Gehölzarten) und keine Barrierewirkung erzeugen (z.B. Ausschluss monotoner Nadelhecken).
- Bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Verbindung in die freie Landschaft bleibt durch die St.-Wendelin-Straße erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch Baumpflanzungen entlang der St.-Wendelin-Straße sollen diese Auswirkungen minimiert werden.
- Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich eine Beeinträchtigung auf Grund der weiterhin stattfindenden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Lärm-, Geruchs- und Staub-Immissionen).

- Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 sowie der Staats-Straße St 2006 ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Sieber (Gutachten vom 28.08.2017) wurden die Verkehrslärm-Immissionen gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 bewertet. Durch die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2001 und der Staats-Straße St 2006 ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 in Teilen des Änderungsbereiches. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen.
- Auf den Änderungsbereich wirken die Gewerbelärm-Immissionen der südöstlich befindlichen Gewerbefläche ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber (Gutachten vom 28.08.2017) wurde nachgewiesen, dass unter Zugrundelegung eines für Gewerbegebiete üblichen, flächenbezogenen Schallleitungspegels von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> im Tagzeitraum bzw. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> im Nachtzeitraum mit keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm im Änderungsbereich zu rechnen ist.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals Kirche "St. Wendelin" (Nr. D-7-8326-0056) auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). 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, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

#### •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.

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

4Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

#### **4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4Bei Nicht-Durchführung 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 auf Grund 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 Luftaustausch-Bahnen 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. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4Unabhängig 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 Weitnau; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

4Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Bewertungsmodell des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums kann nicht durchgeführt werden,

da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs- Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Im Folgenden wird die Eingriffsregelung kurz verbal abgearbeitet.

Im Änderungsbereich sind eine Wohnbaufläche sowie eine südlich und westlich daran anschließende Grünfläche zur Ortsrandeingrünung geplant. Bei der Umsetzung der Bebauung ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Es wird empfohlen, folgende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen festzusetzen: Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen. Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Nach derzeitigem Planungsstand entsteht für das Baugebiet "Wohnen in Sibratshofen", welches auch die nördlich an den Änderungsbereich anschließende Wiesenfläche umfasst, ein Ausgleichsbedarf von etwa 4.400 m<sup>2</sup>. Es ist vorgesehen, den Ausgleich durch naturnahen Waldumbau (Einbringung von Laubhölzern in einen Fichtenreinbestand) auf Teilen der Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 der Gemarkung Weitnau zu erbringen.

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

Der Standort des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Bebauungsplan-Verfahren "Wohnen in Sibratshofen". Die überplanten Flächen im Bereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes stellen größtenteils bisher nicht genutzte Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan dar. Der südliche Bereich des Baugebietes (welcher dem vorliegenden Änderungsbereich entspricht) ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein Lückenschluss zum südlich angrenzenden Bestandsgebäude. Es handelt sich somit um eine kleinflächige Ergänzung einer bestehenden Wohnbaufläche.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahrens wurden verschiedene Entwurfs-Alternativen erarbeitet. Dabei lag das Hauptaugenmerk auf den Grünflächen und der Lage des Doppelhauses. Bei der aktuellen Planung ist eine Aufweitung der Bebauung und eine Durchgrünung des Änderungsbereiches im Südwesten vorgesehen. Dies hat den Effekt, dass die Blickbeziehung zur Orts-Kirche "St. Wendelin" aus südlicher Richtung durch die Bebauung weniger beeinträchtigt wird. Durch Verkehrsbegeleitgrünflächen (Parkplätze) mit festgesetzten Bäumen wird im Änderungsbereich und an der angrenzenden "St.-Wendelin-Straße" zugleich eine Eingrünung der auch als Wanderweg genutzten Straße sowie eine Entschleunigung des Verkehrs erreicht.

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

##### **4.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

###### **4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003)

Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 16.12.2016 im Landratsamt Oberallgäu zum parallel aufgestellten Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalschutz), des Wasserwirtschaftsamtes (Altlasten und Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung, Oberflächengewässer) sowie des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Landwirtschaft
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wohnen in Sibratshofen" des Büros Sieber in der Fassung vom 28.08.2017 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straßen St 2001 und St 2006 und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

##### **4.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

###### **4.3.2.1** Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

##### **4.3.3 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):**

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2a BauGB) werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung am südlichen Ortsrand von Sibratshofen ausgewiesen. Der Änderungsbereich umfasst 0,71 ha.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im südlichen Änderungsbereich befindet sich ein einzelnes Gebäude, das zum einen von der "St.-Wendelin-Straße" und zum anderen von der Staatsstraße "2006" eingefasst wird. Im Westen grenzt eine weitere landwirtschaftliche Wiesenfläche an den Änderungsbereich an. Weiter nördlich kann neben einem bestehenden Gebäude ebenfalls eine landwirtschaftliche Wiesenfläche im Übergang zur Dorfkirche "St. Wendelin" verortet werden. Im Osten grenzt direkt die St.-Wendelin-Straße an den Änderungsbereich an; diese dient auch der Erschließung der Fläche. Östlich der St.-Wendelin-Straße kann neben einer weiteren Wiesenfläche ein Flusslauf ("Untere Argen") vorgefunden werden. Dieser ist durch seinen fast vollständig natürlichen Lauf und wegen seiner begleitenden Gehölze gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt ("Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Misen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg", Nr. 8326-0155-020).

Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung der offenen Wiesenfläche (Jagdrevier von beispielsweise Greifvögeln), beim Schutzgut Boden durch die zu erwartende Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die von Süden gut einsehbare entstehende Bebauung. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden (z.B. Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Baumpflanzungen im Änderungsbereich; überwiegende Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze; Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Wegen).

Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB sowie die konkrete Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erfolgen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Nach derzeitigem Planungsstand entsteht für das Baugebiet "Wohnen in Sibratshofen", welches auch die nördlich an den Änderungsbereich anschließende Wiesenfläche umfasst, ein Ausgleichsbedarf von etwa 4.400 m<sup>2</sup>. Es ist vorgesehen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch naturnahen Waldumbau (Einbringung von Buche, Tanne, Bergahorn sowie Winterlinde in einen Fichtenreinbestand) auf Teilen der Fl.-Nrn. 726, 727 und 732 der Gemarkung Weitnau zu erbringen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die zu ändernde 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.

## 5.1 Umsetzung der Planung

### 5.1.1 Wesentliche Auswirkungen

5.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

## 5.2 Kennwerte der Flächennutzungsplan-Änderung

5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,71 ha

5.2.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung	Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung	0,71 ha

### 5.2.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung: gemeindliches Entsorgungsnetz

5.2.2.2 Wasserversorgung: Wasserversorgungsverband Schussental

5.2.2.3 Stromversorgung: Allgäuer Überlandwerk GmbH

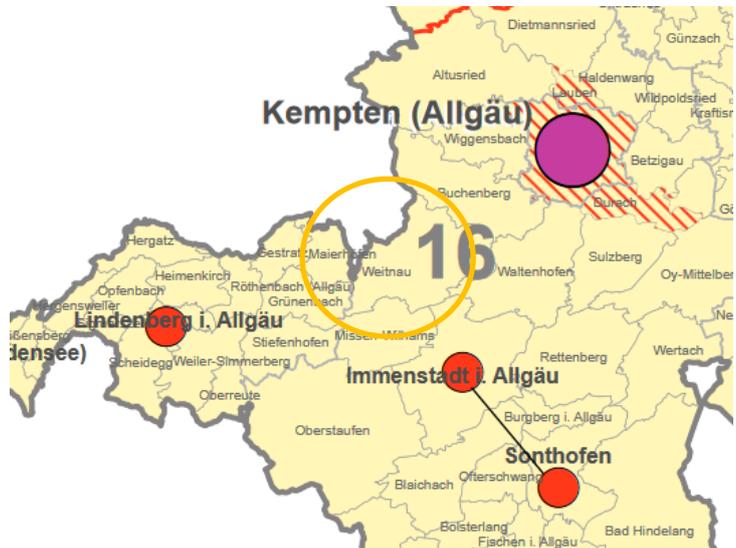
5.2.2.4 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

### 5.2.3 Planänderungen

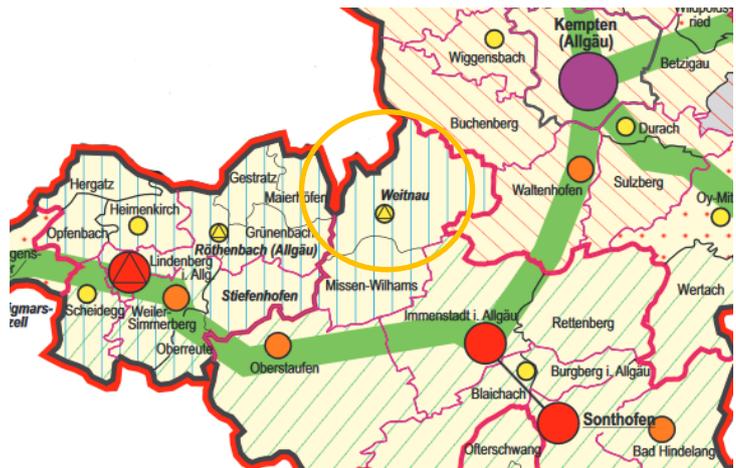
Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.02.2018 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur; Ausweisung der Gemeinde als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"



Blick von Norden auf die "St-Wendelin-Straße" und das alleinstehende Gebäude südlich des Änderungsbereichs



Blick von Nordosten in Richtung St 2006 über die landwirtschaftlich genutzten Flächen



Blick von der "St. Wendelin Straße" auf die benachbarte "Untere Argen"



**8.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 24.11.2016. Der Beschluss wurde am 10.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Weitnau, den 12.12.2016.

.....  
(A.Streicher, Bürgermeister)

**8.2 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 10.08.2017 bis 25.08.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.11.2017 bis 20.12.2017 (Billigungsbeschluss vom 26.10.2017.; Entwurfsfassung vom 22.09.2017; Bekanntmachung am 11.11.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Weitnau, den 21.12.2017

.....  
(A.Streicher, Bürgermeister)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 16.12.2016 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 10.11.2017 (Entwurfsfassung vom 22.09.2017; Billigungsbeschluss vom 26.10.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weitnau, den 21.12.2017

.....  
(A.Streicher, Bürgermeister)

#### **8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 22.02.2018 über die Entwurfsfassung vom 16.01.2018.

Weitnau, den 28.02.2018

.....  
(A.Streicher, Bürgermeister)

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

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

Weitnau, den .....

.....  
(A. Streicher, Bürgermeister)

#### **8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohnen in Sibratshofen" ist damit in Kraft getreten rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weitnau, den .....

.....  
(A. Streicher, Bürgermeister)

#### **8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohnen in Sibratshofen" wird eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Weitnau, den .....

.....  
(A.Streicher, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 22.09.2017  
Plan geändert am: 16.01.2018

Planer:

.....  
(i.A. M.Sc. S.Erlwein)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.