

Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB  
zur Fassung vom 31.01.2024  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)

Markt Weitnau  
Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung, 1. Teilaufhebung  
und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet  
Weitnau-Ritzen"

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

---

**1.1 Für die 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

**Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 23.11.2023 berücksichtigt.**

**Die Umweltbelange wurden bei der 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" wie folgt berücksichtigt:**

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 17.11.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:**

**Stellungnahme:**

Der Ausgleich von 0,81 ha am Sonneck für den BBP von 2008 wurde nicht erbracht und muss daher jetzt neu festgelegt werden. Für die bessere Einbindung ins Landschaftsbild sollte das Gewerbegebiet auch nach Süden und Osten eingegrünt werden. Für eine bessere Strukturierung sollte eine Durchgrünung innerhalb vom Gewerbegebiet vorgesehen werden.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" (Änderungsgeltungsbereich) und dem Bereich, der erstmalig überplant wird.

Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit

verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von Grünflächen mit Gewerbeflächen (zur Nachverdichtung) und die Anhebung der Grundflächenzahl.

Gleichzeitig entfallen teilweise in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzte, jedoch noch nicht umgesetzte Bau- und Verkehrsflächen (Aufhebungsgeltungsbereich, Überplanung von Gewerbeflächen durch Grünflächen zur Eingrünung). Für diese besteht künftig kein Ausgleichsbedarf mehr.

Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen (Bereich der 1. Erweiterung) führt ebenfalls zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der südexponierten, aus der freien Landschaft einsehbaren Südhanglage. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie die Verwendung von wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege, die Minimierung der Versiegelung von Freiflächen und die damit verbundene weitgehende Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens. Ausgenommen davon sind Flächen, auf denen im Zuge des Produktionsablaufes oder durch eine regelmäßige Befahrung die Gefahr eine Verunreinigung des Bodens besteht. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden außerdem 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. Zudem wird durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird nach Norden, Osten und Westen eine umfangreiche Ortsrandeingrünung 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. Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Zudem werden Höhenfestsetzungen getroffen, um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten und die Erlebbarkeit der Landschaft und des städtebaulichen Umfeldes zu erhalten (z.B. Ausblick).

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 64.511 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 125 der Gemarkung Waltrams kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der

Fläche vorgesehen: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des intensiv und mäßig genutzten Grünlandes und Entfernung gebietsfremder Arten aus bestehendem Feldgehölz.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 125 (Gem. Waltrams) ausgeglichen. Der Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt. Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 17.545 Wertpunkten.

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

---

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

**Stellungnahme vom 19.01.2024 zur Fassung vom 23.11.2023 des Landratsamtes Oberallgäu, Koordinierte Stellungnahme von Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Kreisbrandrat, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Es fehlt ein Punkt zur Einfriedung in der Satzung (Durchgängigkeit für Kleintiere).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung, dass ein Punkt in der Satzung zur Einfriedung fehlt, wird zur Kenntnis genommen. Im Hinweis zum Natur- und Artenschutz unter Ziffer 6.7 ist ein Satz enthalten, dass Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen sollten. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs zwischen den Hauptverkehrsachsen der Bundesstraße 12 und der OA 7, der bereits angrenzenden Bebauung und der nur geringfügig vorhandenen Lebensraumstrukturen im Gewerbegebiet wird auf eine Festsetzung hierzu verzichtet.

Stellungnahme:

Die Berechnung des Ausgleichs muss entweder ganz nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft," erfolgen oder nach der BayKompV (Hier sind die Straßen und Grünflächen rauszurechnen, es muss die gesamte Fläche mit der GRZ multipliziert werden, dann kommen 10.000 WP mehr raus).

Es sind Gewerbeflächen auf ehemaligen (anzulegenden) Grünflächen geplant - hier sollten (wenn sie angelegt wären) inzwischen mehr als 3 WP sein. Wenn die extensive Wiese als Planungsfaktor anerkannt wird, dann muss diese nach den Vorgaben des Leitfadens "Werkzeugkasten der Artenvielfalt" angelegt werden (Mahd nicht vor Mitte Juli!, Teile über den Winter stehen lassen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anmerkung, dass die Berechnung des Ausgleichs entweder nach der dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" oder nach der BayKompV erfolgen muss, kann nicht zugestimmt werden. Die Berechnung des durch die 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" entstehenden Eingriff erfolgt nach dem o.g. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Hierfür werden die Biotop- und Nutzungstypen erfasst und entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung bewertet. In der entsprechenden Eingriffsberechnung zur 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" wird, aufgrund der bisher nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" für den gesamten Geltungsbereich der Biotop- und Nutzungstyp Intensivgrünland (G11) angenommen und somit die gesamte Fläche neu bewertet, inklusive der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen und bereits bebauten Gewerbeflächen. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher der rechtskräftige Bebauungsplan nicht berücksichtigt, sondern der gesamte Geltungsbereich des Gewerbegebiets "Weitnau-Ritzen" neu bilanziert und ausgeglichen.

Das ursprünglich vorhandene Intensivgrünland (G11) wird gemäß der BayKompV mit 3 Wertpunkten bewertet. Biotop- und Nutzungstypen mit einer Wertigkeit von 1-5 Wertpunkten werden gem. des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet (s. Seite 15 im entsprechenden Leitfaden). Dem Hinweis, dass die gesamte Fläche mit der GRZ multipliziert werden muss, kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden.

Wie in den im Leitfaden aufgeführten Beispielen wird die Gewerbefläche entsprechend mit der festgesetzten GRZ von 0,8 bewertet. Alternativ zur Multiplikation mit der GRZ kann ein Eingriffsfaktor herangezogen werden. Dies wurde im Falle der neu hinzukommenden Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und des Verkehrsbegleitgrüns gemacht. Die Verkehrs- und Versorgungsflächen wurden mit dem Eingriffsfaktor 1 und das Verkehrsbegleitgrüns mit dem Faktor 0,5 multipliziert.

Die Flächen im Geltungsbereich, die im Zuge der Planung als private bzw. öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da in diesen Bereichen kein Eingriff stattfinden. Die Extensivierung der Fläche sowie die als Eingrünung festgesetzte Pflanzgebote führen zu einer deutlichen Aufwertung der naturschutzfachlichen Bedeutung in diesem Bereich. Die Bilanzierung der Ausgleichsfläche erfolgt wie auch im Leitfaden beschrieben nach der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV (s. hierzu Seite 22 u. Anhang 7 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"). Aus den genannten Gründen wird an der bestehenden Bilanzierung weiterhin festgehalten.

Zur Sicherstellung der fachlich richtigen Anlage und Pflege der Extensivwiese werden die empfohlenen Maßnahmen (1. Mahd nicht vor 15. Juli und belassen von Altgrasstreifen über den Wintern)

in die Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" unter Ziffer 2.21 mit aufgenommen.

Stellungnahme:

Ausgleich außerhalb des Plangebiets FlNr 125, Gemarkung Waltrams: hier benötigen wir Kartierungen zum momentanen Zustand der Grünflächen sowie eine plausible Erklärung und ein Pflegekonzept zur Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (mit 12 WP) auf diesem Standort. Von der unteren Naturschutzbehörde können diese Flächen frühestens im Mai dazu begutachtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Kartierung der Ausgleichsfläche auf der Flst.-Nr. 125 der Gemarkung Waltrams wurde vom beauftragten Planungsbüro durchgeführt. Dabei wurden vor Ort die in der Ausgleichsbilanzierung aufgeführten Hauptbiotoptypen "Mäßig genutztes artenarmes Grünland (G211)" auf der Teilfläche A und "Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)" auf der Teilfläche B kartiert. Anhand der Gegebenheiten vor Ort, der Einschätzung der Planer\*innen und der vorgesehenen Maßnahmen ist die Entwicklung der Fläche als "Artenreiches Extensivgrünland (G214)" möglich. Der Markt Weitnau sieht es daher nicht als erforderlich, dass die Untere Naturschutzbehörde die Fläche zusätzlich kartiert. Daher wird an dem aktuellen Stand der Ausgleichsplanung festgehalten.

Stellungnahme:

Die in der Satzung getroffenen Formulierungen ("sollte" bei Zäunen und zu erhaltenden Bäumen) ist auf die für Festsetzungen erforderliche Bestimmtheit hin zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine bestimmtere Formulierung gewünscht ist. Da es sich bei den angemerkten Formulierungen jedoch nicht um Festsetzungen, sondern lediglich um Hinweise handelt, wird an der bestehenden Formulierung festgehalten.

### **Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Bestandsaufnahme:

- Im Norden des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 292/6 und 292/16 handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden verläuft die Kreisstraße OA 7. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die durch die Straße "Gewerbering" erschlossen sind. Im Westen auf der Fl.-Nr. 292/1 befinden sich mehrere junge Gehölze zur Eingrünung. Auch am Rand einzelner Grundstücksgrenzen innerhalb des Gewerbegebietes wurden zur Ein- und Durchgrünung Gehölzpflanzungen umgesetzt.

- Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelhandel mit Parkplatz, im Westen verläuft die Auffahrt zur Bundesstraße B 12, die nördlich des Plangebietes verläuft. Nordöstlich, im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes, befindet sich intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Weiter nordöstlich befindet sich ein Wohngebäude. Östlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich der durch das Plangebiet verlaufenden Kreisstraße befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland.
- Infolge der im Norden befindlichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die Artenvielfalt des Grünlandes begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Aufgrund der überwiegenden Bebauung, der durch die gewerbliche Nutzung entstehenden Störungen und Geräusentwicklungen und des geringen Nahrungsangebotes sind im Bereich der Bestandsbebauung lediglich wenige siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Bundesstraße und Auffahrt im Norden und Westen, Kreisstraße mit Radweg im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen eine Durchquerung der Flächen v. a. durch störungsempfindliche Tiere als sehr unwahrscheinlich erscheinen.
- 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. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die bestehenden Gehölze im Westen zur Eingrünung können erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Die biologische Vielfalt wird sich geringfügig verringern. Durch die dichte Bebauung verbleiben innerhalb des Plangebietes nur wenige Flächen, die sich als Lebensraum eignen können. Lediglich die Flächen zur Eingrünung stellen im Vergleich zum intensiv genutzten Grünland eine Aufwertung der Lebensraumeignung für viele Arten dar.

- Für die südlich liegenden Flächen der Biotopkartierung entlang der Weitnauer Ach wird sich keine Änderung ergeben. Die zu den Biotopen gewandten Teile des Gewerbegebietes sind bereits vollständig bebaut. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen, durch die im nördlichen Plangebiet hinzukommenden Gewerbe ausgeschlossen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot 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 öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzungen dient als Ersatzlebensraum und kann gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Allgäuer Molasse Vorbergen. Im Gebiet stehen nach der Geologischen Karte (M 1: 25.000) des Umweltatlas Bayern polygenetische Tal-füllungen aus dem Pleistozän bis Holozän an, die generell Porengrundwasserleiter von hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwas-

serneubildungsrate zukommt. Dabei handelt es sich um Lehme oder Sande (z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet). Aufgrund der Heterogenität solcher Umlagerungsbildungen ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.

- Aus den Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 25.000) als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) gebildet.
- Der südliche Teil des Plangebietes ist nahezu vollständig bebaut. Hier wurden die natürlich vorkommenden Böden abgetragen, verdichtet oder umgelagert, sodass das ursprünglichen Bodenprofil nichts mehr angetroffen werden kann. Die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen können daher gar nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllt werden.
- Im nördlichen und westlichen Plangebiet liegen die Böden noch weitestgehend natürlich vor. Im Norden des Plangebietes werden die Böden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Hier ist die Erfüllung der Bodenfunktionen noch weitestgehend uneingeschränkt möglich.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (LIIb2 56/47 laut Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 47 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 47 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.

- Insgesamt kommt den unversiegelten Böden damit eine hohe Bedeutung zu.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt. Aufgrund der teils intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebietes besteht jedoch ein erhöhtes Risiko für die Überschreitung von Schadstoffgrenzwerten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der leichten Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 2,62 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Dies muss jedoch unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass in den Bereichen, in denen der rechtsverbindliche Bebauungsplan aufgehoben wird, 0,47 ha Bau- und Verkehrsflächen zurückgenommen werden. Für die bereits bebauten Bereich ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut. Die vorhandenen Vorbelastungen bleiben bestehen.
- 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. Damit im Zuge des Produktionsablaufes oder durch eine regelmäßige Befahrung keine Verunreinigungen des Bodens entstehen, sind davon betroffene Flächen von dieser Regelung ausgenommen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden außerdem 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. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen

dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

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

#### 1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

---

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

##### **Stellungnahme vom 18.01.2024 zur Fassung vom 23.11.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 23.11.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem vorherigen Entwurf (Aug. 2021) nicht verändert. Lediglich die Anordnung der Grünflächen wurde an der östlichen Begrenzung und punktuell im Norden geringfügig umgeplant.

Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 15.11.2021 nach wie vor Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit ergibt sowie der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.11.2021 aus der frühzeitigen Beteiligung werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv in diesem Dokument enthalten und wird dort, sofern nicht durch die aktuelle Stellungnahme aus der förmlichen Beteiligung überholt, inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme:

Punkt Nr. 3 "Grundwasserschutz und Wasserversorgung" ergänzen bzw. aktualisieren wir wie folgt:

##### **3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung**

Unsere Hinweise bzgl. der Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet wurden im Text zum Bebauungsplan (vgl. Ziff 5.1) und in der Begründung (vgl. Ziff. 9.2.3.3) i. W. übernommen.

Wie in unserer bisherigen Stellungnahme vom 15.11.2021 bereits ausführlich erläutert, ist die kommunale Wasserversorgung im Markt Weitnau aufgrund der mangelnden Schützbarkeit der bestehenden Brunnen und der hieraus resultierenden qualitativen Probleme derzeit immer noch als nicht gesichert zu bewerten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist daher die Schaffung einer langfristigen Versorgungsalternative unumgänglich. Wie dem Markt Weitnau bereits aus entsprechenden Abstimmungsgesprächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Landratsamt Oberallgäu bekannt ist, könnte eine zukunftsfähige Alternative in der Anschlussmöglichkeit an die neue Wassergewinnungsanlage "Langes Feld" der Stadt Isny bei Kleinweiler auf Weitnauer Gemeindegebiet liegen, ggf. auch in der Bohrung eines eigenen dortigen Trinkwasserbrunnens inkl. Mitnutzung des hierfür neu auszuweisenden Wasserschutzgebietes der Stadt Isny. Der aktuelle Sachstand dieser Überlegungen ist dem Wasserwirtschaftsamt Kempten nicht bekannt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Wassergewinnungsanlage des Marktes Weitnau ist ohne Schutzstatus, da aufgrund rechtlicher Hindernisse kein Schutzgebiet ausgewiesen werden kann. Dies würde den Forstbestand eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. In einem ersten Schritt hat sich der Markt Weitnau geeinigt, dass ein Düngeverzicht in der Schutzgebietszone 2 gewährleistet ist. Als langfristige, alternative Wasserversorgung wird eine Zusammenarbeit mit der Stadt Isny angestrebt, wie in der Stellungnahme des WWA angesprochen. Als erster Schritt soll ein Notverbund zwischen dem Wasserleitungsnetz der Stadt Isny und dem Markt Weitnau im Bereich der Zuleitung Richtung Bolsternang hergestellt werden, dieser Schritt sichert eine Notversorgung der Wasserversorgung Weitnau. Parallel finden am Brunnen "Langes Feld" schon seit längerem Pumpversuche statt, welche den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Brunnens zur Versorgung beider Gebiete führen sollen. Diese Pumpversuche werden voraussichtlich noch das ganze Jahr 2024 andauern.

Stellungnahme:

Hinweis bzgl. wild abfließendem Wasser:

Im Text zum Bebauungsplan, Ziff. 6.12 ("Überflutungsschutz"), sowie in der Begründung (vgl. Ziff. 9.2.1.4 u. 9.2.3.4) wird auf die Gefährdung durch wild abfließendes Wasser infolge der Hanglage hingewiesen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist diese potenzielle Gefährdung hier erfreulicherweise von untergeordneter Bedeutung, da unmittelbar nördlich die B 12 mit hangwärtiger Querneigung verläuft, so dass das anfallende Hangwasser daher (zumindest für Starkregenereignisse häufigerer Jährlichkeiten) über die Straßenentwässerung wirksam abgefangen und abgeleitet wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den enthaltenen Hinweisen zum Überflutungsschutz sowie dessen untergeordneter Bedeutung werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 15.11.2021:

Zum o.g. Vorhaben (Fassung vom 18.08.2021) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir geben jedoch folgende wichtige fachliche Empfehlungen und Hinweise:

### 1. Altlasten

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

### 2. Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. Ziff. 6.13) sind aus unserer Sicht ausreichend berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass uns anhand der allgemeinen geologischen Grundlagedaten keine Erkenntnisse zu geogen bedingt erhöhten Stoffgehalten vorliegen.

### 3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage des Marktes Weitnau anzuschließen.

Allerdings ist die kommunale Wasserversorgung im Markt Weitnau derzeit grundsätzlich als nicht gesichert anzusehen:

Aufgrund der Gülleausbringung in der engeren Schutzzone können Keimbelastungen des Trinkwassers nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist durch die Uferfiltratzuspeisung der nahe gelegenen Weitnauer Argen mit bakteriologischen, ggf. auch chemischen Verunreinigungen zu rechnen. Die Brunnen Weitnau sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht daher leider nicht vollwirksam schützbar, und erfüllen nicht mehr die aktuellen gesetzlichen Anforderungen einer langfristig gesicherten Wasserversorgung. Zudem entspricht das bisherige Wasserschutzgebiet (festgesetzt am 03.04.1976) nicht mehr den Anforderungen der aktuellen Regelwerke. Die Trinkwasserversorgung gehört als eine Leistung der Daseinsvorsorge zu den Pflichtaufgaben der Gemeinden, daher sehen wir dringenden Handlungsbedarf für die Schaffung einer langfristigen Versorgungsalternative. Entsprechende erste Abstimmungsgespräche des Landratsamtes Oberallgäu und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten mit dem Markt Weitnau haben bereits stattgefunden, bzw. werden auch künftig angestrebt.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet des Marktes Weitnau. Das Schutzgebiet ist aufgrund der o.g. Punkte bereits stark beeinträchtigt, zudem liegt das gesamte Planungsgebiet im Grundwassereinzugsgebiet der Weitnauer Trinkwasserbrunnen. Gemäß Schutzgebietsverordnung vom 03.04.1976 ist in der weiteren Schutzzone das Errichten und Erweitern

von baulichen Anlagen, die nicht zur Wasserversorgungsanlage gehören, verboten, sofern diese nicht an eine dichte Sammelentwässerung angeschlossen sind bzw. werden.

Im Falle einer Bebauung ist diese daher an eine dichte Sammelentwässerung anzuschließen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Arbeiten unter Anwendung größter Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen. Verunreinigungen des Untergrundes sowie des Grundwassers müssen zuverlässig vermieden werden. Bei den Baumaßnahmen sind ausschließlich gewässerunschädliche Materialien zu verwenden. Die Eingriffe im Schutzgebiet (Zerstörung der Deckschichten, bauliche Eingriffe in den Untergrund usw.) sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken. Von der Planung sind keine Vorbehalts- und Vorranggebiete zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung des Regionalplans betroffen.

#### 4. Gewässerschutz

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über die Kanalisation des WAV Untere Argen im Trennsystem an dessen Kläranlage anzuschließen, auf welcher es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann. Aufgrund der teilweisen Lage innerhalb Zone III des Wasserschutzgebiets ist aus unserer Sicht eine Einleitung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal (ggf. über bestehende Regenwasserkanalisation) in die Weitnauer Argen unter Beachtung der Regelwerke M 153, A 102 und A 117 einer örtlichen Versickerung vorzuziehen. Hierzu ist ggf. ein entsprechendes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen. Bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> ist bei Beachtung der TREN OG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung möglich.

#### 5. Oberflächengewässer:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine kartierten Altlasten betroffen sind. Sollte Altablagerungen angetroffen werden, werden die zuständigen Stellen informiert. Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung keine Vorbehalts- und Vorranggebiete zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung des Regionalplans sowie Oberflächengewässer betroffen sind. Auch die Anmerkung, dass die Belange des Bodenschutzes ausreichend berücksichtigt sind und der Hinweis, dass keine Erkenntnisse zu geogen bedingt erhöhten Stoffgehalten vorliegen, werden zur Kenntnis genommen. Das genannte Wasserschutzgebiet inklusive der einzuhaltenden Vorgaben ist sowohl in Plan- als auch Textteil enthalten. Wie in der Stellungnahme angefragt, erfolgt die Behandlung des Niederschlagswassers durch Ableitung über den gemeindlichen Kanal in das Regenrückhaltebecken und gedrosselt in die Argen. Die Hinweise auf die einzuhaltenden Vorgaben werden im Textteil ergänzt.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächste Oberflächengewässer ist der "Weitnauer Bach", der etwa 70 m südlich des Geltungsbereiches verläuft. In diesem Abschnitt lautet die Gesamtbewertung der Gewässerstrukturkartierung "deutlich verändert".
- Im Westen des Plangebietes liegt ein Teil des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M" (Kennzahl 2210-8326-000-40, festgesetzt am 03.04.1976).
- Die Böden südlichen Teil des Plangebiets sind bereits weitgehend durch die Bestandsbebauung versiegelt. Die flächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist bereits in diesem Teil des Geltungsbereiches bereits nicht mehr oder nur noch eingeschränkt möglich. Das im versiegelten Bereich anfallende Niederschlagswasser wird über den gemeindlichen Kanal in das bestehende Rückhaltebecken (Fl.-Nr. 278, Gem. Weitnau) geleitet und anschließend gedrosselt der Weitnauer Argen zugeführt.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Die gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 0,8 sind die Beeinträchtigungen im Bereich der Erweiterung als hoch einzustufen. Da die Böden innerhalb des bereits bebauten Teiles des Gewerbegebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in diesem Bereich insgesamt nicht erheblich.
- Innerhalb des Wasserschutzgebietes gilt die Schutzgebietsverordnung vom 03.04.1976. Demnach ist in der weiteren Schutzzone das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen, die nicht zur Wasserversorgungsanlage gehören, verboten, sofern diese nicht an eine dichte Sammelentwässerung angeschlossen sind bzw. werden. Im Falle einer Bebauung ist diese daher an eine dichte Sammelentwässerung anzuschließen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Arbeiten unter Anwendung größter Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen. Verunreinigungen des Untergrundes sowie des Grundwassers müssen zuverlässig vermieden werden. Bei den Baumaßnahmen sind ausschließlich gewässerunschädliche Materialien zu verwenden. Die Eingriffe im

Schutzgebiet (Zerstörung der Deckschichten, bauliche Eingriffe in den Untergrund usw.) sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, soweit wie möglich, zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren, sofern von den Flächen keine Gefährdung für das Grundwasser ausgeht. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Verkehrs- und Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser über den gemeindlichen Kanal in das bestehende Rückhaltebecken (Fl.-Nr. 278, Gem. Weitnau) zu leiten und anschließend gedrosselt der Weitnauer Argen zuzuführen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Der Markt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen zugeführt. Das bestehende Gewerbegebiet im Süden des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Momentan fallen im nördlichen Gebiet keine Abwässer an.
- Vom Weitnauer Bach ausgehend ist keine Überflutungsfahr für das Plangebiet bekannt und aufgrund der Topografie auch nicht zu erwarten.
- Aufgrund der im nördlichen Teil des Gewerbegebietes liegenden Hänge kann es bei Starkregeneignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des WAV Untere Argen zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den Verkehrs- und Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser wird über den gemeindlichen Kanal in das bestehende Rückhaltebecken (Fl.-Nr. 278, Gem. Weitnau) zu geleitet und anschließend gedrosselt der Weitnauer Argen zugeführt.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

- Da es unter anderem bei Starkregen von den nördlich liegenden Hängen zu oberflächlich abfließendem Wasser kommen kann, wird empfohlen Schutzvorkehrungen zu treffen. Gebäudeöffnungen sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt.

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

---

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

#### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

##### Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 1.600 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen etwa 785 m ü. NN und 810 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 Gehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Die geringfügig entstehenden, thermisch bedingten Hangwinde sind durch die bestehende Bebauung bereits unterbrochen und aufgrund der Lage im ländlichen Raum unbedeutend. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die überwiegende Versiegelung im bereits bebauten Bereich des Gewerbegebietes wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Die Auswirkungen beschränken sich überwiegend auf den Geltungsbereich der Änderung.
- Der Markt Weitnau ist seit dem Jahr 2005 anerkannter Luftkurort, so dass von einer sehr guten Luftqualität im Gemeindegebiet ausgegangen werden kann. Messdaten zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und von der bestehenden Gewerbefläche reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen Plangebietes kann es in den angrenzenden Gebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

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

#### Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die umliegenden Offenflächen beschränkt. Die Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen, östlichen und westlichen Bereich trägt zur Frischluftbildung innerhalb des Plangebietes bei.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung. Bestehende Luftaustauschbahnen hangabwärts werden nicht in ihrer Funktion gestört. Insofern entstehen in Bezug auf die Kaltluftleitbahn bzw. die Kaltluftentstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung im Umfeld ist jedoch nicht zu rechnen, da das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen im Vergleich zur bereits bestehenden Verkehrsbewegungen der umliegenden Straßen unerheblich ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. 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. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- 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. ausreichende Dimensionierung der Niederschlagswassereinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen sowie 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 privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.

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

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Bestandsaufnahme:

- Der Markt Weitnau liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des "Voralpinen Moor- und Hügellandes" innerhalb der Naturraumeinheit "Adelegg". Das Gebiet zeichnet sich durch die meist stark bewaldeten Höhenzüge aus. Das gesamte Gebirge ist dicht bewaldet und weist, seiner Höhenlage gemäß, einen montanen bis hochmontanen Fichten-Tannen-Buchenwald auf, in dem der Fichtenanteil bei weitem überwiegt. Lediglich an einzelnen, vom Relief begünstigten Stellen unterbrechen Almweideflächen das Waldkleid. Die Gebirgszüge werden von Flusstälern durchschnitten. Der Markt Weitnau liegt im Weitnauer Tal. Die Gewässer fließen mehrheitlich über die Untere Argen zum Bodensee ab. In den Tal- und unteren Hanglagen überwiegt die landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Das Gemeindegebiet wird durch die Bundesstraße B 12 durchschnitten.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich im Süden um ein bestehendes Gewerbegebiet und im Norden um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in westlicher Ortsrandlage des Hauptortes Weitnau. Im Westen liegt eine Grünfläche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 12, westlich befindet sich eine Auffahrt zur Bundesstraße. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Süden auf. Im Süden schließt der überplante Bereich an die Kreisstraße OA 7 an. Für das Landschaftsbild bedeutende Strukturen finden sich nicht im Plangebiet.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Norden zum Sonneck sowie nach Süden in Richtung Mittelberg und Hauchenberg. Der Bereich ist von Süden her einsehbar und aber nicht exponiert. Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, weil der Ortsrand weiter nach Norden verlagert wird und der Blick von der Bundesstraße auf das Gemeindegebiet eingeschränkt wird. Für das Landschaftsbild bedeutende Strukturen sind jedoch nicht betroffen.

- Für die Erholung relevante Strukturen wie Fuß- oder Radweges sind von der Planung nicht betroffen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird nach Norden, Osten und Westen eine umfangreiche Ortsrandeingrünung 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. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Nadelgehölze ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- Höhenfestsetzungen werden getroffen, um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten und die Erlebbarkeit der Landschaft und des städtebaulichen Umfeldes zu erhalten (z.B. Ausblick).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 17.11.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz:**

Äußerung:

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind Emissionskontingente festgesetzt. Für den nördlichen Erweiterungsbereich sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ebenfalls Emissionskontingente zu ermitteln und festzusetzen. Im Zuge dessen sind auch die Flächen der bereits festgesetzten Kontingente an die neue Planung anzupassen, da hier kleinere Abweichung

bestehen. Die maßgeblichen Einwirkorte (I01 und I02) können aus dem bestehend schalltechnischen Gutachten (vgl. Tecum, 20.12.2006) entnommen werden. Für I01 ist außer den Lärmimmissionen durch das bestehende Gewerbegebiet keine weitere Vorbelastung zu berücksichtigen. Für I02 ergibt sich aus den Genehmigungsunterlagen der südlichen Biogasanlage, dass diese die zulässige Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet um 10dB(A) zu unterschreiten hat. Entsprechend ist auch hier keine weitere gewerbliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

Da im Plangebiet kein Betriebsleiterwohnen vorgesehen ist, sind keine Konflikte aufgrund von Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Eine schalltechnische Untersuchung dieser ist nicht erforderlich.

### **Stellungnahme vom 29.12.2023 zur Fassung vom 23.11.2023 des Landratsamtes Oberallgäu, Technischer Umweltschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Die durch den Gutachter ermittelten Anforderungen zur Lärmkontingentierung sowie die Begründung dazu wurde in den Bebauungsplandtext aufgenommen. Die Emissionskontingente sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Der Gutachter weist auch nach, dass die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden.

Betriebsleiterwohnungen wurden im Plan ausgeschlossen, was hinsichtlich der schalltechnisch möglichen Ausnutzung der Gewerbeflächen äußerst sinnvoll ist.

Daher bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken bzgl. der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen.

### **Stellungnahme vom 12.01.2024 zur Fassung vom 23.11.2023 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es ortsansässigen Unternehmen sich vor Ort zu erweitern und ihren Standort für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Aufstellungsverfahren begrüßt wird und sich keine Bedenken ergeben.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet besitzt nur eine sehr geringfügige Naherholungsfunktion. Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befinden sich keine Rad- oder Wanderwege. Südlich des Weitnauer Baches befindet sich eine Ortsverbindungsstraße, die Teil des Fernwanderweges "Münchener Jakobsweg", Fernradweg "Jakobus Radpilgerweg München-Kempten-Lindau", "Allgäu-Radweg" sowie zahlreichen örtlichen Rad- und Wanderrouten ist. Der Weg wird ganzjährig touristisch besucht. Von dort bestehen Blickbeziehungen zum Plangebiet.
- Das bestehende Gewerbegebiet bietet Arbeitsplätze und dient der Versorgung für die lokale Bevölkerung.
- Der Norden des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen temporär Lärm- und Geruchsemissionen aus.
- Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Der südliche Bereich des Geltungsbereichs wird bereits gewerblich genutzt. Für den entsprechenden Bereich sind Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Der nördliche Bereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Weiden, Mähwiesen, Äcker). Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen im Norden auf einer Fläche von 0,87 ha gehen verloren. Dafür stehen die Flächen im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes mit einer Größe von 0,46 ha wieder für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Durch die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Die überplanten Flächen haben eine eingeschränkte Zugänglichkeit aufgrund der angrenzenden Bundesstraßen und eine erschwerte Bewirtschaftbarkeit aufgrund der Neigung und sind daher für die landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet. Durch die Immissionen aus den angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen sind die Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche außerdem bereits eingeschränkt. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung

v.a. daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Gewerbeflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann.

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin nicht möglich. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation des Marktes Weitnau aus. Fußwegeverbindungen sind nicht betroffen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Im geplanten Gewerbegebiet wirken weiterhin die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen (siehe auch Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer").
- Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets sind zusätzliche Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden die bestehenden Emissionskontingente an die aktuelle Planung angepasst und für den Erweiterungsbereich ebenfalls Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. 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. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem 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" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und 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 gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche 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. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 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)

- Als wesentliche Abfälle sind neben den gewerbespezifischen Abfällen insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll 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)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose bei Durchführung:

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

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Bestandsaufnahme:

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der bereits bestehenden Gewerbegebäude.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.550-1.599 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit ebener Lage bzw. der Hangneigung in Richtung Süden die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Im Bereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes ist grundsätzlich die Nutzung von oberflächennaher Geothermie ausgeschlossen. Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im restlichen Plangebiet möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Einsatz von Erdwärmekollektoranlagen und Grundwasserwärmepumpen ist möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden und ist innerhalb des Wasserschutzgebietes unzulässig.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.
- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch in Bezug auf Lärmimmissionen zu erwarten. Dies wurde bei der Ermittlung der festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt.

#### 1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste FFH-Gebiet befindet sich etwa 1,6 km westlich ("Allgäuer Molassetobel", Nr. 8326-371). Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Etwa 25 m südlich der Planung befindet sich das nach Art. 16 BayNatSchG kartierte Biotop "Gehölze und Altgrasbestände entlang der ehemaligen Bahnlinie Kempten – Isny östlich und westlich von Weitnau" (Nr. 8326-0179-004). Etwa 70 m südlich befindet sich das nach § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsaum des Weitnauer Baches mit Hangwaldstreifen, Bachhochstaudenflur, Großseggenried- und Quellmoorresten zwischen Kartenblattgrenze im Osten und Einmündung in die Untere Argen" (Nr. 8326-0168-018). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung; Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Einschränkung von Werbeanlagen u.a.), sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotop nicht zu erwarten

- (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [9.2.1.1]" und "Prognose [9.2.3.1] bei Durchführung der Planung").
- Der Westen des Plangebietes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M" (Kennzahl 2210-8326-000-40, festgesetzt am 03.04.1976). Die geltende Rechtsverordnung ist zu beachten. Im Falle einer Bebauung ist diese an eine dichte Sammelentwässerung anzuschließen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Arbeiten unter Anwendung größter Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen. Verunreinigungen des Untergrundes sowie des Grundwassers müssen zuverlässig vermieden werden. Bei den Baumaßnahmen sind ausschließlich gewässerunschädliche Materialien zu verwenden. Die Eingriffe im Schutzgebiet (Zerstörung der Deckschichten, bauliche Eingriffe in den Untergrund usw.) sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

### 1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

---

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

#### **Stellungnahme vom 15.01.2024 zur Fassung vom 23.11.2023 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:**

##### Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen LEP 5.3.1 Begründung zu "Einzelhandelsagglomerationen"

##### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zitierten Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes werden durch die vorliegende Bauleitplanung erfüllt.

##### Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans in vier Teilbereichen und der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" beabsichtigt der Markt Weitnau, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zweier Gewerbegebiete und eines Mischgebiets zu schaffen. Ferner ist beabsichtigt, die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets sowie die Errichtung eines Seniorenwohnheims zu schaffen. Zudem beabsichtigt der Markt Weitnau den Bebauungsplan "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen" aufzuheben und die entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan künftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Hierzu teilen wir im Einzelnen Folgendes mit:

Zu den Bauleitplanvorhaben haben wir uns zuletzt mit RS vom 16.11.2021 (24-4622.8319/35; -4622.8319-12/1; -4621.1-319/6 &-319/7) geäußert.

Der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans "Sport-Park-Hotel-Osterhofen" stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen und die Zusammenfassung zu den aktuellen Planverfahren des Marktes Weitnau werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Zu den geplanten weiteren Flächennutzungsplanänderungen und Aufstellung von Bebauungsplänen haben wir in o.a. RS auf die von der Bayerischen Staatsregierung eingeleitete Flächensparoffensive hingewiesen und den Markt Weitnau gebeten, sich mit den Vorgaben der damaligen Auslegungshilfe auseinanderzusetzen.

Der Markt Weitnau hat sich zwischenzeitlich mit den erwartbaren Bedarfen an Wohnbau- und Gewerbeflächen auseinandergesetzt und den zusätzlichen Bedarf an jeweiligen Flächen in den Begründungen dargelegt. Allerdings geht aus den Begründungen auch hervor, dass dem prognostizierten Bedarf nicht nur unwesentliche Flächenpotenziale im Gemeindegebiet gegenüberstehen. Laut vorliegenden Planunterlagen befinden sich diese allesamt in Privatbesitz und stehen für die geplanten Entwicklungen nicht zur Verfügung. Der Markt führt hierzu für die gewerblichen Nutzungen ausführlich aus, weshalb im Flächennutzungsplan vorhandene Bauflächen nicht zur Verfügung stehen. Wir weisen darauf hin, dass der Markt Weitnau die Möglichkeit hat, entsprechende Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, wenn diese mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die vorhandenen Potenziale für Wohnbau erläutert der Markt, dass er beabsichtigt, zeitnah ein Leerstandsmanagement umzusetzen, ein Vitalitätscheck hat bereits stattgefunden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, hat der Markt Weitnau den Bedarf nachgewiesen. Auch wenn die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen, strebt die Marktgemeinde hier ein ausgewogenes und langfristig angelegtes Konzept zur gemeindlichen Entwicklung an, so dass derzeit keine Kompensation erfolgt.

Stellungnahme:

Nach alledem kann den geplanten Ausweisungen aus landesplanerischer Sicht zugestimmt werden, wenn der Markt Weitnau sich mit den genannten Aspekten auseinandersetzt und zeitnah die begonnene Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale abschließt und diese Strategie in die Umsetzung bringt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenpotentiale für Gewerbe befinden sich durchgehend in privater Hand, oft sollen sie zu einem späteren Zeitpunkt für eine Betriebserweiterung zur Verfügung stehen. Eine Abgabebereitschaft war nach Gesprächen mit den jeweiligen Eigentümern nicht zu verbuchen. Dies wurde auch schon im bedarfsnachweis „Gewerbeflächen“ dargestellt. Vor diesem Hintergrund wird an der gegenständlichen Planung festgehalten.

Stellungnahme:

Ungeachtet der obigen Ausführungen weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" im Wasserschutzgebiet "Weitnau, M" befindet. Ob und inwiefern sich daraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird vom Wasserwirtschaftsamt zu beurteilen sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Wasserwirtschaftsamt wurde in diesem Verfahren beteiligt und hat keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Das genannte Wasserschutzgebiet inklusive der einzuhaltenden Vorgaben ist sowohl in Plan- als auch Textteil enthalten.

Stellungnahme:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 (Z) "Einzelhandelsagglomerationen").

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zu geeigneten Festsetzungen, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomeration auszuschließen wird zur Kenntnis genommen und ihr wurde gefolgt. Im Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, so dass eine Agglomeration nicht zu befürchten ist.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n: Wir geben den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W) und bitten dies im Begründungsentwurf entsprechend zu berücksichtigen. Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie ([www.stmwi.bayern.de](http://www.stmwi.bayern.de) - Menü: Landesentwicklung -Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die aktuelle Teilfortschreibung wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend angepasst.

### **Stellungnahme vom 18.01.2024 zur Fassung vom 23.11.2023 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Geschäftsstelle, Kaufbeuren:**

Stellungnahme:

Um Teilbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen" der Flächennutzungsplanänderung:

Der Reduzierung des Sondergebietes "Reiterhotel" stehen regionalplanerische Belange nach wie vor nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen betreffen das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass für das gegenständliche Verfahren keine Relevanz besteht.

Stellungnahme:

Zum Teilbereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen", dem zugehörigen Bebauungsplanverfahren sowie den Teilbereichen "Freizeitanlage Seltmans" und "Ritzen Nordost":

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt

sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Der Markt Weitnau hat sich mit diesem Ziel auseinandergesetzt. Laut den Bedarfsnachweisen, welche der Markt Weitnau den Bauleitplanunterlagen hinzugefügt hat, sind auf dem Gemeindegebiet Flächenpotenziale vorhanden, welche für die jeweilige geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Wir weisen in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, hat der Markt Weitnau den Bedarf nachgewiesen. Auch wenn die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen, strebt die Marktgemeinde hier ein ausgewogenes und langfristig angelegtes Konzept zur gemeindlichen Entwicklung an, so dass derzeit keine Kompensation erfolgt.

Stellungnahme:

Des Weiteren geben wir folgenden redaktionellen Hinweis: Der Markt Weitnau ist gemäß RP 16 A III 2 Abs. 1 (Z) als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum festgelegt und nicht als Unterzentrum, wie in den Bauleitplanunterlagen angeführt. Wir bitten die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu korrigieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend angepasst.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu liegt das Plangebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft. Es handelt sich um die Übernahme der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M". Bei Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.04.1976, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung. Südlich des Planbereiches beginnt außerdem ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 16.02.2006):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau bereits überwiegend als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Im Norden sind die Flächen jedoch als

"Ortsrandeingrünung" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist für den Bereich der Erweiterung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

## 2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 23.11.2023 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" wie folgt berücksichtigt:

### 2.1.1 Planungs-/Baurecht:

---

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 17.11.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Ortsplanung sowie Äußerungen von anwesenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist die Änderung des Bebauungsplans Weitnau-Ritzen an dieser Stelle vorstellbar. Allerdings sind folgende Punkte zu beachten, damit ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet entstehen kann. Die Baugrenzenrahmen nehmen weitestgehend alle Bereiche, ausgenommen der für die Haupteerschließung notwendigen Flächen ein.

Eine GRZ von 0,8 und Gebäudehöhen von bis zu 13 m, ermöglichen in Zukunft Gebäude von nahezu industriellem Maßstab. Um ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen muss eine Limitierung der Gebäudegrößen und eine Reduzierung der Höhen hin zu der Bundesstraße erfolgen. Stringentere Gestaltungsparameter und attraktive Aufenthaltsflächen für Mitarbeiter und Gäste des Gewerbegebietes würden zu einer erhöhten Identifikation und einer gesteigerten Akzeptanz des Gebietes führen.

Um das Landschaftsbild zu wahren muss eine qualitative Eingrünung mit hohen Bäumen erfolgen. Diese muss auch im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans fortgeführt werden.

Äußerungen:

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Änderung nur für den nördlichen Erweiterungsbereich. Betriebsleiterwohnen soll weiterhin in diesem Gewerbegebiet komplett ausgeschlossen werden. Es

wird darauf hingewiesen, dabei auf eine saubere Begründung dieser Festsetzung zu achten und es wird eine Prüfung des Anliegens vorgeschlagen.

### **2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:**

---

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

**Stellungnahme vom 19.12.2023 zur Fassung vom 23.11.2023 des Staatlichen Bauamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Die Maßnahme reicht bis ca. 20 m an die Bundesstraße heran. Das Gebiet ist über eine Kreisstraße (OA 7) mittelbar an das übergeordnete Straßennetz (B 12) angeschlossen. Insofern bestehen gegen die Maßnahme keine Einwände. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Erschließungssituation über die Kreisstraße sowie dass keine Einwände bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Für den Fall einer erneuten Einholung der Stellungnahmen wird der Bitte um weitere Beteiligung nachgekommen.

### **2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:**

---

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

**Stellungnahme vom 08.01.2024 zur Fassung vom 23.11.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft, Kempten:**

Stellungnahme:

Auf die Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen wurde im Textteil hingewiesen. Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft durch eine dingliche Sicherung dieser von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen über Grundbucheintrag nachhaltiger vertreten als durch eine reine Information im Textteil des Bebauungsplanes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen auf den bereits enthaltenen Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Weitere Sicherungen sind nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

In der Regel folgt dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Umsetzung der Bebauung ein weiterer Produktionsflächenverlust durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst geringgehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Umsetzung der Bebauung sowie durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich werden zur Kenntnis genommen. Der für die Ausgleichsfläche gewählte Standort ist bereits durch die Lage und die bestehende Neigung landwirtschaftlich eingeschränkt nutzbar. Durch die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes werden 6 Wertpunkte pro Quadratmeter generiert, wodurch sich die Flächengröße der erforderlichen Ausgleichsfläche auf das notwendige Maß reduziert. Heckenpflanzungen oder Maßnahmen, die negative Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen hätten sind im Rahmen des Ausgleichskonzeptes nicht vorgesehen. Lediglich werden im bereits vorhandenen Feldgehölze gebietsfremde Arten entfernt und durch einheimische, standortgerechte Arten ersetzt. Insgesamt betrachtet sieht der Markt Weitnau daher die Belange der Landwirtschaft als ausreichend berücksichtigt an.

#### 2.1.4 Ver- und Entsorgung:

---

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

**Stellungnahme vom 19.01.2024 zur Fassung vom 23.11.2023 der Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:**

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass keine Einwände geltend gemacht werden sowie zur Planumsetzung werden zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme vom 30.01.2024 zur Fassung vom 23.11.2023 der AllgäuNetz GmbH & CO. KG, Kempten (Allgäu):**

Stellungnahme:

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag. Bezugnehmend zu unserer Stellungnahme vom 12.10.2021 haben wir keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Zuständigkeit sowie der Verweis auf die Stellungnahme vom 12.10.2021 aus der frühzeitigen Beteiligung werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv in diesem Dokument enthalten und wird dort inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme vom 12.10.2021:

Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen.

Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.a. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau.

Voraussetzung für die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind.

Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegtrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen.

Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen- und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterrinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen. Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind. Im Rahmen des mit der Gemeinde abgeschlossenen Straßenbeleuchtungsvertrages und dem Netz-eigentümer wird die AllgäuNetz die notwendigen Kabelverlegearbeiten für die öffentliche Beleuchtung vornehmen. Die Beleuchtungsanlage wird nach Festlegung durch die Gemeinde errichtet.

Im Zuge der Baugebieterschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt.

Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.

Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden. Die übrigen Ausführungen zum Planvollzug und Umgang mit den Versorgungseinrichtungen werden ebenfalls zu Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung Beachtung finden.

## **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes dient einerseits der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, um den Bedarf nach Gewerbeflächen der ortsansässigen Betriebe zu decken. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Ohne dem vorliegenden Bauleitplanverfahren ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden.

Der Bedarfsnachweis für gewerblich genutzte Flächen (Fassung 15.12.2022) gemäß der Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" legt dar, dass der Markt Weitnau über keine Flächenreserven verfügt. Die Bedarfsermittlung in zwei unterschiedlichen Varianten (unter Berücksichtigung der raumstrukturellen Einordnung) ergibt einen Flächenbedarf für Gewerbe von 11,6 – 13,5 ha bzw. 16,0 – 18,6 ha.

Durch die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" werden ca. 1,5 ha Gewerbefläche zusätzlich entwickelt, auch in parallellaufenden Planungen sind maßvolle Erweiterungen geplant. Die vorgesehene Gewerbeflächenenerweiterungen des Marktes Weitnau liegt daher weit unterhalb der ermittelten Bedarfsspannen.

Zudem erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes in zwei Teilbereichen: Der erste Teilbereich umfasst den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten Kreisverkehr, welcher nie umgesetzt wurde. Der zweite Teilbereich befindet sich im Nordosten und umfasst eine nie umgesetzte Straße mit zugehöriger Baugrenze und Grundstück. Da hier die bauliche Entwicklung nicht mehr den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht und auch ohne angepasste Festsetzungen im Bestand bereits vorhanden ist und Fehlentwicklungen nicht zu erwarten sind, wird eine Aufhebung in diesem Bereich als zweckmäßig erachtet. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

Der überplante Bereich ist im südlichen Teil bereits bebaut, die Erweiterung der gewerblichen Flächen an diesem Standort führen zu einer geeigneten Abrundung und Nutzung der vorhandenen Erschließung samt angrenzender Nutzungen an diesem Standort. Die Erweiterung umfasst nur einen geringfügigen Bereich im nördlichen Anschluss an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan, eine übermäßige Entwicklung des Standortes und auch eine Weiterführung dieser Entwick-

lung ist aufgrund der einschränkenden Faktoren Bundesstraße sowie deren Anschluss ausgeschlossen. Zudem wird durch den direkten Anschluss an die Bundesstraße der Verkehr aus den innerörtlichen Lagen herausgehalten.

### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Der Erweiterungsbereich wurde konkret ins Auge gefasst, da er auf die bestehende Erschließung in dem Bereich aufbauen kann und eine geeignete Arrondierung der bestehenden gewerblichen Nutzungen vor Ort bildet. Er weist eine geeignete Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen in dem Bereich auf, ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

### **3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:**

---

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

### **3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:**

---

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Sie beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wendeschleife, Wendehammer, Ring-Erschließung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die innere Erschließung des überplanten Bereichs erfolgt über den bestehenden Gewerbering, welcher in die Kreisstraße mündet. Dieser soll mit einem Wendekreis im Norden des Plangebietes erweitert werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw ausgelegt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, TD, keine Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach und das Flachdach eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern und Flachdächern von besonderer Bedeutung.

Es sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude, da für diese keine Vorschriften getroffen worden.

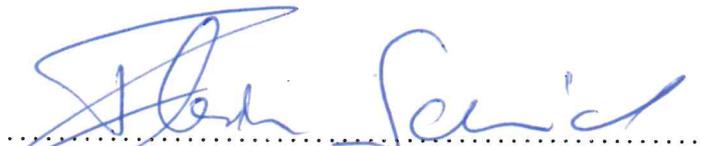
Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Dachneigungen, Verzicht auf Regelungen hierzu

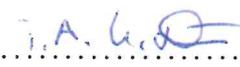
Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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 Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

  
.....  
(T. Bürgermeister Schmid)

Planer:

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