

Markt Weitnau

1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	16
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	19
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	22
6	Hinweise und Zeichenerklärung	23
7	Satzung	30
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	32
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	44
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	78
11	Begründung – Sonstiges	80
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	82
13	Begründung – Bilddokumentation	83
14	Verfahrensvermerke	84

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

1.9 **Bundes-
Immissionsschutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

Gewerbegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Ausnahmsweise können einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe aller Art zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im

Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Unabhängig vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.3 Z

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschossedefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.5 WH m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

2.6 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse er-

(GH ü. NHN und WH ü. NHN)

forderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe in m ü. NHN begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.8 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

- 2.10 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken** Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt ausgeschlossen:
— fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.11 Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet (öffentliche Verkehrsflächen sowie überbaubare Grundstücke) erfolgt über den gemeindlichen Kanal in das Regenrückhaltebecken (Fl.-Nr. 278, Gemarkung Weitnau) und wird gedrosselt der Weitnauer Argen zugeführt.
Vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken wird eine Sedimentationsanlage geplant, da nach neuem Regelwerk DWA-A102-2 eine Behandlungsmaßnahme vor Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erforderlich wird.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- 2.12**  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13**  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.14**  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispiel-

haft aus der Planzeichnung)

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

2.15



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier **Gas**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.18



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.19



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.20

Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe

Landschaft

von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

Die privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juli) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen. Der Bewuchs mancher Bereiche (Altgrasstreifen) ist über den Winter stehen zu lassen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die aufgrund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anla-

gen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (6:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
Gewerbegebiet 1	7.941	65	55
Gewerbegebiet 2	8.359	65	50
Gewerbegebiet 3	11.195	60	45

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 292 und 300.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.24 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.25



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.26



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in

den privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.27



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung" verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.28



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.29 **Pflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise

sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

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

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 2 Sträucher aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Geltungsbereiches "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" des Marktes Weitnau.

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

2.32

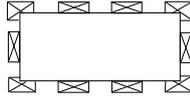


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" (Fassung vom 13.08.2008, rechtsverbindlich seit 23.08.2008) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" vollständig ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.33



Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" des Marktes Weitnau (Fassung vom 13.08.2008; rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.08.2008).

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 125 (Teilflächen) der Gemarkung Waltrams. Der Planung werden von der Maßnahme 64.511 Wertpunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 17.545 Wertpunkten steht dem Markt Weitnau für weitere Bauvorhaben zur Verfügung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsfläche



Hinweis:

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

Befinden sich die Flächen im Besitz der Gemeinde, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.



G214 Artenreiches Extensivgrünland



B212 Feldgehölz (überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung)



B311 Baumreihe (überwiegend einheimischer, standortgerechter Arten, junger Ausprägung)



B312 Einzelbaum (überwiegend einheimische, standortgerechte Arten, mittlere Ausprägung)

Maßnahmen Fläche A:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)
- Entnahme der gebietsfremden Arten des Feldgehölzes und Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (z.B. Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Echter Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Hasel, Kornelkirsche, Sanddorn).

Maßnahmen Fläche B:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

- 4.1 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD/FD** **Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Planzeichnung vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):
- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
 - **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung.
- Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teilbaukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teilbaukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.
- Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

- 4.4 Dachneigungen Hauptgebäude** für In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:
- SD:** 10 - 30°
FD: 0 - 10°
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
- Anlagen auf Flachdächern (0-10° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.6 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 10° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.
- Die o.a. Dächer mit einer Dachneigung unter 10° sind vollständig zu begrünen.
- Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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

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

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

4.8 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Oberkante der Attika angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10% der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m²(pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

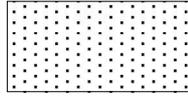


Wasserschutzgebiet "Weitnau, M" (Gebietskennzahl 2210-8326-0004-0) im Sinne des § 51 WHG (festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 03.04.1976).

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.

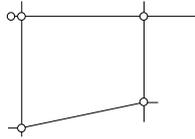
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

2 9 2 / 2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)



6.4

Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.5 **Gebietseigenes Saatgut**

Gemäß §40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

6.6 **Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

6.7 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

6.8 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/

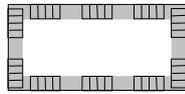
Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

6.9 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu

vermeiden, im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

6.10



Biotop im Sinne des Art. 16 BayNatSchG ("Gehölze und Altgrasbestände entlang der ehemaligen Bahnlinie Kempten – Isny östlich und westlich von Weitnau", Nr. 8326-0179-004); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

6.11 **Empfehlenswerte
Obstbaumsorten
hinsichtlich des Feuer-
brandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Renwena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.12 **Überflutungsschutz**

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

6.13 Bodenschutz

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

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

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

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder

sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- 6.14 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 6.15 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Der Markt Weitnau behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 6.16 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.17 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 08/2021.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umge-bung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausge-gangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzu-führen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfä-rbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unter-nehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt ha-ben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt ha-ben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch An-zeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständi-gen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteiler-schränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öf-fentlichen/privaten Fläche zu installieren. Der Markt Weitnau be-hält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschlie-ßungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikati-onskabel vorzusehen.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energieerzeugung sollte

von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

Bei befestigten Flächen unter 1.000 m² ist bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung möglich.

6.18 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Weitnau die 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" in öffentlicher Sitzung am 21.03.2024 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" des Marktes Weitnau (Planfassung vom 13.08.2008; Bekanntmachung vom 23.08.2008) wird in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 125 (Teilflächen) der Gemarkung Waltrams. (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB; siehe Planskizze).

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 31.01.2024.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 31.01.2024.

Der 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 31.01.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte der 1. Änderung (Fassung vom 13.08.2008, rechtsverbindlich seit 23.08.2008) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Be-

bauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§5 Ordnungswidrigkeiten

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

§6 Inkrafttreten

Die 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" des Marktes Weitnau treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Weitnau, den 23.07.2024


.....
(Florian Schmid, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteiles "Ritzensonnenhalb" und beinhaltet einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Norden und im Westen grenzt der Geltungsbereich an die B12 bzw. deren Auffahrt an sowie an einen Lebensmittelvollsortimenter. Im Osten befinden sich teils Bestandsbebauung und teils landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße "OA7" begrenzt. Aktuell wird die Fläche größtenteils bereits gewerblich genutzt. Der nördliche Erweiterungsbereich wird momentan durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
- 8.1.2.2 Die Geltungsbereiche der Aufhebung unterteilt sich in zwei Teilbereiche: Der erste Teilbereich umfasst den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten Kreisverkehr, welcher nie umgesetzt wurde. Deswegen wird der Bebauungsplan für diesen Teilbereich aufgehoben. Stattdessen ist das Plangebiet über eine Linksabbiegerspur angebunden. Der zweite Teilbereich befindet sich im Nordosten und umfasst eine nie umgesetzte Straße mit zugehöriger Baugrenze und Grundstück.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 292/1, 292/2, 292/6, 292/7, 292/8, 292/9 (Teilfläche), 292/10 (Teilfläche), 292/12, 292/14, 292/15, 292/16 (Teilfläche), 292/17 (Teilfläche), 292/19, 292/20, 292/21, 292/22, 292/23, 292/24, 293 (Teilfläche), 293/2 (Teilfläche), 293/3 (Teilfläche), 293/4 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Gehölz- bzw. waldreichen grünlandgeprägten Kulturlandschaft der Nagelflughöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bereits gewerblich genutzte Bestandsgebäude und Lagerflächen entlang der bestehenden Gewerbestraße "Gewerbering" sowie eine Grünfläche.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist bereits durch die bestehende Bebauung vorgeprägt. Daher ist das zu überplanende Gelände im Bereich bestehender bzw. in Umsetzung

befindlicher Bebauung bereits durch diese überprägt und relativ eben. Das natürliche Gelände weist ein mäßiges Gefälle von Nord nach Süd auf.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 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 vorliegendem 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 Gewerbeflächenerweiterungen 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.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Weitnau als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
 - in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus

dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

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

- A III 1/ A III 2/
A III 3 Bestimmung des Marktes Weitnau als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

8.2.3.3 Zu den Zielen LEP 3.2 sowie RP B V 1.3 Nachverdichtung und Innenentwicklung: Der Markt Weitnau hat sich mit der Entwicklung von gewerblichen Standorten bereits in Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2006 befasst. In dieser wird festgehalten, dass der Standort "Weitnau-Ritzen" für die Entwicklung von Gewerbe und Einzelhandel vorgesehen ist. Der Bereich ist bereits weitgehend 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 Entwicklung ist auf Grund der einschränkenden Faktoren Bundesstraße sowie deren Anschluss ausgeschlossen. Zudem wird durch den direkten Anschluss an die Bundesstraße der Verkehr aus den innerörtlichen Lagen herausgehalten. Der Markt Weitnau hat sich im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen auseinandergesetzt. Es wird diesbezüglich auf die Begründung zu dieser Änderung verwiesen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich eingeschränkt, da gewerbliche Betriebe sowohl auf Grund ihrer Größe als auch ihrer erhöhten Lärmemissionen nicht auf die Nutzung von

Baulücken, Gebäudeleerständen oder sonstige Nachverdichtungspotenziale zurückgreifen können und daher ausschließlich in einem Gewerbegebiet (GE) der vorliegenden Art unterkommen können. Zum Zeitpunkt der Planänderung und -erweiterung waren in der Verwaltung des Marktes Weitnau konkrete und auch dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken auch von lärmintensiven produzierenden Betrieben registriert, die sich in konfliktfreien Bereichen ansiedeln oder in diese umsiedeln möchten. Von daher soll das geplante Gewerbegebiet Bauflächen für eben diese Gewerbebetriebe bereithalten, die auf Grund ihres Störgrades nicht in der unmittelbaren und mittelbaren Nähe zu Wohnnutzungen und damit innerörtlich errichtet und betrieben werden können. Die bereits bestehenden, jedoch teilweise ungenutzten Gewerbegrundstücke des Marktes sind darüber hinaus bereits weitgehend in privater Hand und einer Nutzung nicht zugänglich.

- 8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.5 Der überplante Bereich ist von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, regionale Grünzüge oder anderen Vorranggebiete nicht betroffen.
- 8.2.3.6 Der Markt Weitnau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Für den Bereich der Änderung ist das Entwicklungsgebot erfüllt. Der Erweiterungsbereich wird im Flächennutzungsplan als "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" dargestellt und muss dementsprechend geändert werden. Diese Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Nachdem der Markt Weitnau die parallele Aufstellung bzw. Änderung mehrerer Bebauungspläne verfolgt, werden die Änderungen des Flächennutzungsplanes mit mehreren Teilbereichen gebündelt behandelt.
- 8.2.3.7 Der Landschaftsplan sieht für das Baugebiet eine entsprechende Eingrünung vor. Dies wird in der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Bereich keine besonderen Aussagen.
- 8.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 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 be-

schränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Norden zu schaffen und somit den Bedarf nach Gewerbeflächen der ortsansässigen Betriebe zu decken.
- 8.2.4.3 Für das Gewerbegebiet soll weiterhin erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der geplanten Erweiterung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 8.2.4.5 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.
- 8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 8.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb der noch verfügbaren Baugrundstücke im Randbereich der Planung zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den ein-

zelen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

- Die Reduzierung von Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Aufgrund des Konfliktpotentials zwischen dem Schutzanspruch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und den möglichen Lärmemissionen von Gewerbebetrieben ist es zweckmäßig, diese Nutzungen im vorliegenden Gewerbegebiet (GE) komplett auszuschließen. Auch das Belassen bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit wird nicht als zielführend erachtet, da dies mitunter die Ansiedlung später hinzutretender gewerblicher Nutzung einschränken kann. Zum Zeitpunkt der Planänderung und -erweiterung waren in der Verwaltung des Marktes Weitnau konkrete und auch dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken auch von lärmintensiv produzierenden Betrieben registriert, die sich in konfliktfreien Bereichen ansiedeln oder in diese umsiedeln möchten. Von daher soll das geplante Gewerbegebiet Bauflächen für eben diese Gewerbebetriebe bereithalten, die auf Grund ihres Störgrades nicht in der unmittelbaren und mittelbaren Nähe zu Wohnnutzungen errichtet und betrieben werden können. Durch die vorliegende Planung und den Ausschluss von o.a. Nutzungen werden daher die städtebaulichen Voraussetzungen zur gezielten Steuerung von als störend anzusehenden, gewerblichen Nutzungen in den Bereich der vorliegenden Planung geschaffen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen

der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

- 8.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl 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 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.
- 8.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 8.2.5.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Sie beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 8.2.5.6 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.
- 8.2.5.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von bestimmten baulichen Anlagen außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

Auf eine weitere Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

- 8.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.5.9 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.

8.2.6 Infrastruktur

- 8.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 8.2.6.2 Eine weitere Trafostation ist nicht erforderlich, da im Bestand bereits vorhanden. Sollte im Rahmen der Erschließung eine weitere Trafostation zu errichten sein, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden, da sich deren exakte Lage ggf. erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunut-

zungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 8.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße OA 7 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die OA 7 besteht zudem eine Anbindung an die Bundesstraße 12.
- 8.2.7.2 Im Einmündungsbereich in den Gewerbering ist die Verkehrssicherheit durch eine ausreichende Breite der Straße samt entsprechender Ausrundungen gewährleistet. Die Festsetzung von Sichtfeldern im Einmündungsbereich ist nicht erforderlich, da durch die bestehenden Fußwege und deren Breite eine ausreichende Sicht entlang der Kreisstraße OA 7 vorhanden ist und die Bereiche bereits als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Die Umsetzung von sichtbehindernden Anlagen ist daher nicht möglich. Zudem ist in dem Bereich eine Linksabbiegespur sowie Auffahrtshilfe auf die Kreisstraße vorhanden.
- 8.2.7.3 Die innere Erschließung des überplanten Bereiches 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 dreiachsige 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.
- 8.2.7.4 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 20,00 m ist durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Anschluss an die Auffahrt auf die Bundesstraße 12 sowie die Bundesstraße selbst gewahrt.

8.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.8.1 Durch die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden ist mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungs-

bebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist.

Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet.

Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten wird jedem Quadratmeter der bebaubaren Gewerbefläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eventuelle Hindernisse im Schallausbreitungsweg (z.B. durch Gebäude, Topographie etc.) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt.

Die zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 14.06.2023) ermittelt. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weitnau Ritzen" festgesetzten Emissionskontingente zugrunde gelegt. Diese sind in Richtung Osten, hin zu den maßgeblichen Einwirkorten, abgestuft. Für den westlichen Bereich GE₁ sind Kontingente von tags/nachts 65/55 dB(A)/m², für den mittleren Bereich GE₂ von tags/nachts 65/50 dB(A)/m² und für den östlichen Bereich GE₃ von tags/nachts 60/45 dB(A)/m² festgesetzt. Diese Abstufung wird als grundsätzlich sinnvoll erachtet. Sie ermöglicht im westlichen und mittleren Bereich die Ansiedlung lärmintensiver Betriebe und lässt auch einen Nachtbetrieb zu, während im östlichen Bereich durch niedrigere Kontingente die Lärmbelastung an der Umgebungsbebauung niedrig gehalten wird. Diese Abstufung wurde entsprechend auch für den Erweiterungsbereich berücksichtigt. Durch die Übernahme der Kontingente aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass für die bereits vorhandene Bestandsbebauung im Plangebiet durch die Bebauungsplanänderung keine strengeren Vorgaben hinsichtlich des Lärmschutzes entstehen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis werden schallabschirmende Elemente (Zusatzdämpfung) berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

Da im Plangebiet kein Betriebsleiterwohnen vorgesehen ist, sind keine Konflikte aufgrund von Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Konflikte aufgrund von Lärm- oder Geruchsmissionen auf das Plangebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten."

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

Oberallgäu zu informieren.

- 8.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

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

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1.Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet "Weitnau-Ritzen" am westlichen Ortsrand des Hauptortes von Weitnau überplant und erweitert. Der Bebauungsplan wird an der Stelle des für das ursprüngliche Verkehrskonzept vorgesehenen Kreisverkehrs aufgehoben.

9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um das bestehende Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen, den Bereich der bestehenden Eingrünung und des derzeit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandes. Es liegt am westlichen Siedlungsrand des Hauptortes des Marktes Weitnau zwischen der Bundesstraße B 12 und der Straße OA 7. Innerhalb des Plangebietes verläuft die Straße "Gewerbering". Es schließt im Osten sowie im Nordosten an bestehende Bebauung an.

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau teilweise als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Im Norden und Süden wird der Bereich als "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine besonderen Aussagen. Der gewählte Standort ist aufgrund der bereits vorhandenen Versorgung des bestehenden Gewerbegebietes, der Vorbelastung, der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Bundesstraße sowie wegen der ebenen nur geringen Hangneigung und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie auch größerer Gewerbebetriebe.

9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen von etwa 10 m im Norden und 13 m im Süden, Pflanzgeboten für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke sowie private und öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen das Sattel- und das Flachdach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.

- 9.1.1.6 Für die 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,62 ha, davon sind 2,75 ha Gewerbegebiet, 0,42 ha Verkehrsflächen und Versorgungsflächen, 0,43 ha Grünflächen und 0,02 ha Verkehrsgrünfläche.
- Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier teilweise bereits Baurecht besteht und der Bereich zu Teilen bereits bebaut ist.
- 9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 64.511 Wertpunkte erfolgt auf einer externen Fläche der Gemarkung Waltrams (Fl.-Nr. 125).
- 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.2.1 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.
- 9.1.2.2 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.
- 9.1.2.3 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.
- 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 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/Biotope 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.

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

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

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

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

- 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 Geräuschentwicklungen 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.

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

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

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

- Grundwasserneubildungsrate 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) 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 Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächste 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 Geltungsbereichs 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.

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

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

das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- 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 Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 1.600 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen etwa 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 zeit-

weise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

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

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

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

- Der Markt Weitnau liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des "Voralpinen Moor- und Hügellandes" innerhalb der Naturraumeinheit "Adelegg". Das Gebiet zeichnet sich durch die meist stark bewaldeten Höhenzüge aus. Das gesamte Gebirge ist dicht bewaldet und weist, seiner Höhenlage gemäß, einen montanen bis hochmontanen Fichten-Tannen-Buchenwald auf, in dem der Fichtenanteil bei weitem überwiegt. Lediglich an einzelnen, vom Relief begünstigten Stellen unterbrechen Almweideflächen das Waldkleid. Die Gebirgszüge werden von Flusstälern durchschnitten. Der Markt Weitnau liegt im Weitnauer Tal. Die Gewässer fließen mehrheitlich über die Untere Argen zum Bodensee ab. In den Tal- und unteren Hanglagen überwiegt die landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Das 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.

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

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

- 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 "Münchner 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.

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

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

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

- 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/m². 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.

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

BauGB):

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

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

9.2.2.1 Bezüglich der o. g. Schutzgüter können sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, da hier bereits Baurecht besteht.

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

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

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–

Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Nachverdichtung	—
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	—

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. 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 Reliefände-

rungen 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.

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

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

- 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.

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

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwas-

ser 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.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die 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 CO₂-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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas, Frischluftproduktion	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlagerung des Ortsrandes, Lage zwischen den Verkehrsflächen von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft, verringert durch Festsetzung zu insektenfreundli-	–

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

- 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
--	---	-----

Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Erhalt des Landschafts- und Siedlungsbildes für die umliegenden Erholungseinrichtungen	+
--	--	---

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	—
--------------------------	---	---

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

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

9.2.3.9 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 Lärmbelastigung 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 Flächenneuersiegelung 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 Bauschuttreycling) 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.

9.2.3.10 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".

9.2.3.11 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 unerblich 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.

9.2.3.12 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.

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

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

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

9.2.3.14 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.

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

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

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

9.2.4.1 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.

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

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1, 1.2 und 1.3 (Größe des Geltungsbereichs, Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein Gewerbegebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,8. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeits-

schritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 9.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich bei der Fläche um ein intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung. Bei einem Teil der Fläche handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die ebenfalls der Liste 1a, geringer Bedeutung zugeordnet werden.
- 9.2.4.5 Schutzgut Boden: Der Großteil der Fläche stellen anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung. Ein geringer Teil ist bereits als Verkehrs- und Lagerfläche befestigt. Daraus ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 9.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 9.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 9.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Grünlandfläche ohne Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 9.2.4.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung

der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Vermeidung der Bebauung über die im Norden bestehende Hangkante hinaus in der an den Gräbenbach südlich angrenzenden Flächen in der Talsenke (Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Wasser)

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

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

9.2.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer vollständigen Versiegelung mit einer GRZ von 1 multipliziert.

9.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung	GRZ (neu-alt)	Ausgleichs-
-------------	--------------------------	-----------	---------------	-------------

Bestand	Planung		(WP)	Eingriffsfaktor	bedarf (WP)
Intensivgrünland	Verkehrsfläche	3.086	3	1	9.259
	Versorgungsfläche	90	3	1	269
	Gewerbefläche	27.537	3	0,8	66.089
	pri. und öff. Grünfläche	4.321	3	-	-
	Verkehrsbegleitgrün	186	3	0,5*	279
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	986	0	-	-
Summe		36.206			75.896

*Eingriffsfaktor von 0,5, da dauerhaft begrünte Straßenbegleitfläche.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV-Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen	Öffentliche Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemdienstleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen der Stadtbevölkerung zur Erholung.	Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Summe (max 20 %)		15 %
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)		64.511

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

9.2.4.13 Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 125 (Teilfläche) der Gemarkung Waltrams (Marktes Weitnau). Es handelt sich um zwei als Grünland genutzte Teilflächen des Flurstücks. Der restliche Teil des Flurstücks wird forstwirtschaftlich genutzt.

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

Teilfläche A (Fl.-Nr. 125, Gem. Waltrams, Teilfläche)

- Zur Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese wird ein Teil der Fläche zunächst über 5 Jahre ausgehagert. Um die Artenvielfalt zu erhöhen ist bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:
 - Das unter dem geplanten Streuobst liegende Grünland ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Um die Fläche vorab auszuhagern, wird in dem Jahr der Einsaat eine dreimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes durchgeführt. Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann gemäß der Anleitung im Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 des Leitfadens). Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftspflegeverband Oberallgäu-Kempten e.V. durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsflächen ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamten Ausgleichsflächen mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.
 - Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Auch hier ist der Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 anzuwenden (siehe hierzu Ziffer 5 des Leitfadens). Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen, also in Nord-Süd-Ausrichtung. Die Fläche der räumlich getrennten Ansaat-Streifen beträgt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche. Die Extensivwiese ist mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden.
- In dem nördlich der Fläche A an den Weg angrenzendem Feldgehölz sind gebietsfremde Arten zu entnehmen. Diese sind ausschließlich durch heimische, standortgerechte Gehölze (z.B.

Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Echter Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Hasel, Kornelkirsche, Sanddorn) zu ersetzen. Die Gehölze sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist künftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

Teilfläche B (Fl.-Nr. 125, Gem. Waltrams, Teilfläche)

- Zur Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese wird ein Teil der Fläche zunächst über 5 Jahre ausgehagert. Um die Artenvielfalt zu erhöhen ist bevorzugt die Methode der Mahd-gutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:
 - Das unter dem geplanten Streuobst liegende Grünland ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Um die Fläche vorab auszuhagern, wird in dem Jahr der Einsaat eine dreimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes durchgeführt. Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann gemäß der Anleitung im Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrün-land" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 des Leitfadens). Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschafts-pflegeverband Oberallgäu-Kempton e.V. durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsflächen ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamten Ausgleichsflächen mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.
 - Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Auch hier ist der Leit-faden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 anzuwenden (siehe hierzu Ziffer 5 des Leitfadens). Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen, also in Nord-Süd-Ausrichtung. Die Fläche der räumlich getrennten Ansaat-Streifen beträgt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche. Die Extensivwiese ist mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahd-gut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahd-gut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist künftig im gesamten Bereich der

Ausgleichsfläche zu verzichten.

- Der auf der Fläche vorhandene Einzelbaum ist zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Baum zu ersetzen.

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

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

Aufwertung

9.2.4.16 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme				
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)	
Teilfläche A (Fl.-Nr. 125, Gem. Waltrams, Teilfläche)	G211	Mäßig genutztes artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	6.419	6	-	38.515
	B312	Einzelbaum einheimischer, standortgerechter Arten mittlerer Ausprägung	9	B312	Einzelbaum einheimischer, standortgerechter Arten mittlerer Ausprägung	9	54	-	-	-
	B311	Baumreihe überwiegend einheimischer, standortgerechter Arten, junger Ausprägung	5	B311	Baumreihe überwiegend einheimischer, standortgerechter Arten, junger Ausprägung	5	306	-	-	-
	B222	Feldgehölz mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlerer Ausprägung	8	B212	Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechter Arten, mittlerer Ausprägung	10	225	2	-	450
Summe Teilfläche A (Fl.-Nr. 125, Gem. Waltrams, Teilfläche)									38.964	

Teilfläche B (Fl.-Nr. 125, Gem. Waltrams, Teilfläche)	G212	Mäßig extensiv ge- nutztes, artenreiches Grünland	8	G214	Artenreiches Extensiv- grünland	12	10.773	4	-	43.092
	B312	Einzelbaum einheimi- scher, standortgerech- ter Arten mittlerer Ausprägung	9	B312	Einzelbaum einheimi- scher, standortgerech- ter Arten mittlerer Ausprägung	9	70	-	-	-
Summe Teilfläche B (Fl.-Nr. 125, Gem. Waltrams, Teilfläche)										43.092
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)										82.056
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)										64.511
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)										82.056
Differenz (= Ausgleichsüberschuss)										17.545

- 9.2.4.17 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.
- 9.2.4.18 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Ein- und Durchgrünung der Planung ebenfalls ausgeglichen.
- 9.2.4.19 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 125 (Gem. Waltrams) ausgeglichen.
- 9.2.4.20 Der Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt. Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 17.545 Wertpunkten.

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

- 9.2.5.1 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 Entwicklung ist aufgrund der einschränkenden Faktoren Bundesstraße sowie deren Anschluss ausgeschlossen. Zudem wird durch den direkten Anschluss an die Bundesstraße der Verkehr aus den in-

nerörtlichen Lagen herausgehalten.

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

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

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

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

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

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

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

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

gen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) am westlichen Ortsrand von Weitnau ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 3,62 ha.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um das bestehende Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen, den Bereich der bestehenden Eingrünung und landwirtschaftlich genutztes Grünland. Es liegt am westlichen Siedlungsrand des Hauptortes des Marktes Weitnau zwischen der Bundesstraße B 12 und der Straße OA 7. Innerhalb des Plangebietes verläuft die Straße "Gewerbering". Es schließt im Osten sowie im Nordosten an bestehende Bebauung an.
- 9.3.3.3 – 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.
- 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 sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.
- 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.
- 9.3.3.4 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).

- 9.3.3.5 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,

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

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

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

- 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

— Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"

- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Weitnau)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Markt Weitnau
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Oktober und November 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zur Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (zur Nichtbetroffenheit forstlicher Belange, zu landwirtschaftlichen Emissionen, zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden aufgrund von schützenswerten Flächen mit hoher Bodengüte und Ertragsfähigkeit, zu Flächenverlust für die Landwirtschaft und zu Ausgleichsflächen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zu vorsorgendem Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und Oberflächengewässer), des Wasser- & Abwasserverband Untere Argen (zur Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets, zur Überarbeitung und Neubeantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis und zur Entwässerungsplanung) und des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Ortsplanung (zur Erforderlichkeit einer qualitativen Eingrünung zur Wahrung des Landschaftsbildes), Untere Naturschutzbehörde (zu Erforderlichkeit des neu festzulegenden Ausgleichs Sonneneck von 2008, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Durchgrünung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 17.11.2021 im Landratsamt Oberallgäu Sonthofen) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Planungsrecht und Ortsplanung (Landschaftsbild und qualitative Eingrünung mit hohen Bäumen), Immissionsschutz (Emissionskontingente), Naturschutz (zu Erforderlichkeit des neu festzulegenden Ausgleichs Sonneneck von 2008, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Durchgrünung)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weitnau Ritzen" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.06.2023 (zu den Verkehrslärmimmissionen der

B 12, den Gewerbelärmemissionen und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

10.1 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 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.

10.1.1.2 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.

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

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

10.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bau-

formen.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand südlich des Erweiterungsgebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von Weitnau weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Für alle Dächer mit Flachdächern mit einer Dachneigung 4° wird eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen.

- 10.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen-/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug aufgrund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgößen in Frage gestellt.

10.1.2 Werbeanlagen

- 10.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.1.3 Der Markt beabsichtigt, die Erweiterungsflächen in sein Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber*innen weiter zu veräußern.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zusätzlich zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,7 ha

- davon Änderung: 2,8 ha

- davon Erweiterung: 0,9 ha

11.2.1.2 Fläche des Aufhebungsgeltungsbereiches: 0,4 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: die gemeindliche Kanalisation des Marktes Weitnau

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Weitnau

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

- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäu Netz GmbH, Kempten (Allgäu)
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 11.2.2.6 Durch die 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes sind weitere Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind nur teilweise ausreichend dimensioniert und können in bestimmten Maße für das Plangebiet genutzt werden.
- 11.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der hinzutretenden Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Anhang

- 11.3.1.1 Anlage 1: Bedarfsnachweis zum Bebauungsplan "Weitnau - Ritzen Nordost"
- 11.3.1.2 Anlage 2: Bedarfsnachweis für gewerblich genutzte Flächen

11.3.2 Planänderungen

- 11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 31.01.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.03.2024 wie folgt Berücksichtigung.

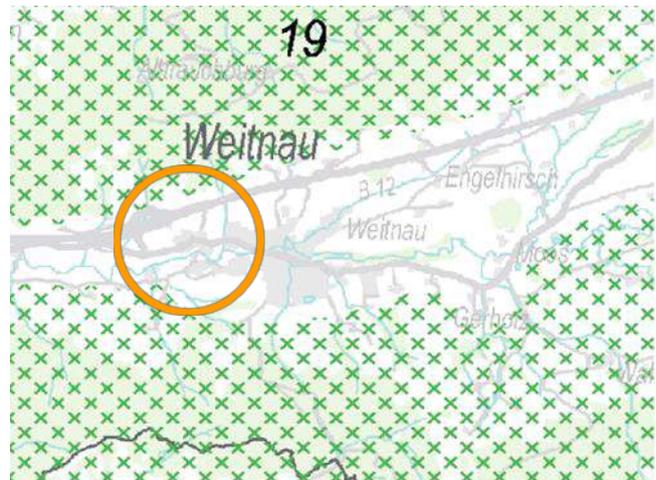
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 31.01.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.03.2024 enthalten):

- Anpassung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter Ziffer 2.21
- Ergänzung der ergänzenden Hinweise um die erlaubnisfreie Einleitung bis 1.000 m² Fläche
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

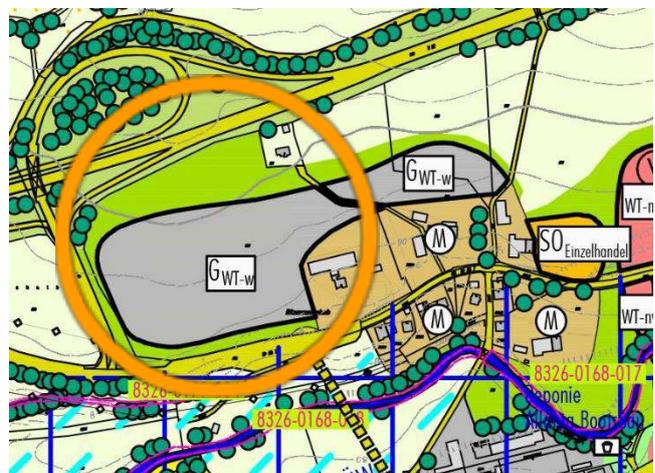
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, berührt keine Schutzgebiete, Vorbehaltsgebiete oder Grünzüge



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Darstellung überwiegend als gewerbliche Baufläche. Darstellung des Erweiterungsbereiches als "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung"



Blick von Norden auf das Plangebiet. Im Vordergrund ist die geplante Erweiterungsfläche zu erkennen.



Blick auf vorhandenen Bestand im Osten des Plangebietes.



Blick von Süden auf das Plangebiet mit Sicht auf die vorhandenen Bestandsgebäude.



14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung, Erweiterung und Aufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2021. Der Beschluss wurde am 14.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 (Billigungsbeschluss vom 26.10.2023; Entwurfsfassung vom 23.11.2023; Bekanntmachung am 09.12.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 17.11.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.12.2023 (Entwurfsfassung vom 23.11.2023; Billigungsbeschluss vom 26.10.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.03.2024 über die Entwurfsfassung vom 31.01.2024.

Markt Weitnau, den 27.03.2024


(1. Bgm. Schmid)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" in der Fassung vom 31.01.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.03.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Markt Weitnau, den 27.03.2024



(1. Bgm. Schmid)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Weitnau, den 23.07.2024



(1. Bgm. Schmid)

Plan aufgestellt am: 23.11.2023

Plan geändert am: 31.01.2024

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

Projektkoordination	C. Berberich
Recht und Projektleitung	R. Adler
Stadtplanung	H. Marschall
Landschaftsplanung	S. Edelmann
Immissionsschutz	B. Buck
Artenschutz	J. Hirling

Verfasser:

..... 

(i.A. R. Adler)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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

Markt Weitnau
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau



Bebauungsplan
„Weitnau – Ritzen Nordost“
(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie
Mischgebiet nach § 6 BauNVO)

BEDARFSNACHWEIS

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Ausgangslage:

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der Kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden.

Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

1. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

2. Erforderliche Angaben des Plangebers

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

I. Strukturdaten

Anhand folgender Strukturdaten kann beurteilt werden, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Einwohnerzahlen/Einwohnerentwicklung des Marktes Weitnau in den letzten 10 Jahren:

Einwohnerzahl von 2010-2021:

31.12.2010	5116
31.12.2011	5013
31.12.2012	5083
31.12.2013	5124
31.12.2014	5102
31.12.2015	5193
31.12.2016	5236
31.12.2017	5259
31.12.2018	5334
31.12.2019	5328
31.12.2020	5376
31.12.2021	5360

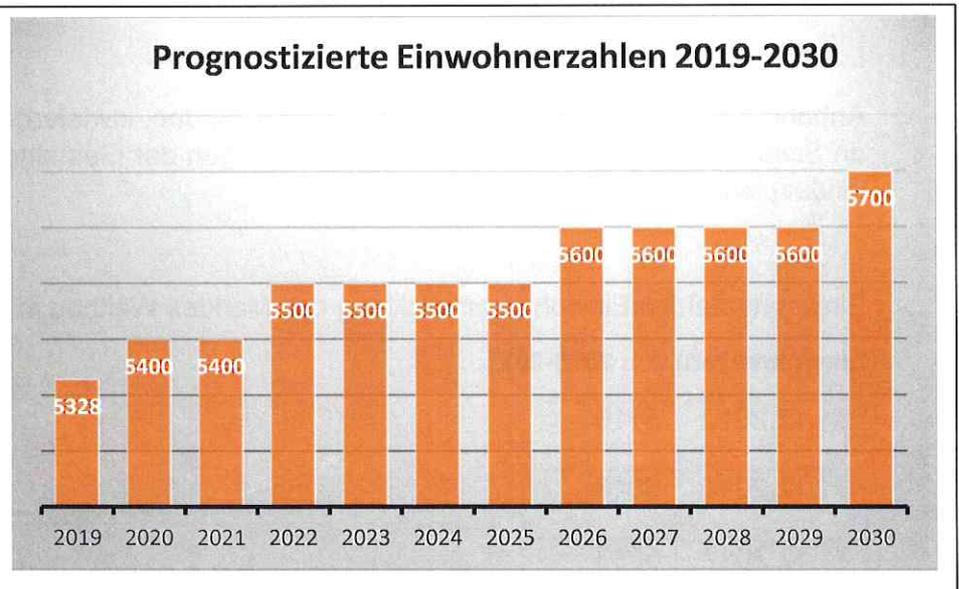


Die Bevölkerungsentwicklung im Markt Weitnau ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich um rund 5 Prozent gestiegen.

Die prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik:

Einwohnerzahl von 2019-2030:

2019	5328
2020	5400
2021	5400
2022	5500
2023	5500
2024	5500
2025	5500
2026	5600
2027	5600
2028	5600
2029	5600
2030	5700



Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2021 ist geringfügig unterschritten, jedoch ist ein stetiger Zuwachs bis 2030 voraussehbar. Die wachsende Bevölkerungszahl von 5700 Einwohnern bis zum Jahr 2030 ist durch eine gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, durch die Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze und auch am hohen Naherholungswert des Marktes Weitnau als realistisch zu betrachten. Ein Zuzug von außen in die ländliche Region des Marktes Weitnau, und hier besonders die Nähe des Zentrums von Weitnau mit einer guten Nahversorgung, ist bei allen Altersgruppen zu erkennen.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern-Strukturkarte – Anhang 2

Der Markt Weitnau ist in der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet.

Verkehrsanbindung:

Der Hauptort Weitnau besitzt in ca. 0,7 km Entfernung einen unmittelbaren Anschluss an die B12 neu (Kempten-Lindau). Im Gemeindegebiet verläuft die Staatsstraße ST 2001 (Oberstaufen und Österreich) sowie die Staatsstraße ST 2006 (Immenstadt und Sonthofen). Der Hauptort Weitnau ist über eine öffentliche Buslinie zu erreichen. Ebenso ist über diese öffentliche Buslinie eine Anbindung an die benachbarten Städte Kempten und Isny gegeben.

Wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Weitnau – Statistik Kommunal 2020

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen am Wohnort sind in den Jahren 2014-2019 stetig gestiegen. Eine Steigerung um 323 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte innerhalb von 5 Jahren ist zu verzeichnen.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	1968	2009	2100	2112	2181	2291

Die Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen des Marktes Weitnau in den Jahren 2015 bis 2020 verzeichnen einen Anstieg:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gewerbesteuereinnahmen Mio €	0,892	1,004	1,145	1,233	1,277	1,563*	1.498*	2.222**

* Angabe Kämmererei der VG Weitnau im November 2022

** Prognose der Kämmererei VG Weitnau im November 2022

Zielvorstellung des Marktes Weitnau

Der Markt Weitnau verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weitnau – Ritzen Nordost“ das Ziel Bauland im Hauptort zu schaffen, auf dem zum einen Ein- bis Zweifamilienhäuser für junge Familien gebaut werden können. Zum Anderen soll auf einer im Südwesten liegenden Fläche des Geltungsbereiches ein Wohn- und Geschäftskomplex entstehen, der den Markt an dringend benötigten Wohnungen zur Miete oder Kauf bedienen kann. Der hier vorgesehene Geschosßwohnungsbau soll auch dazu dienen, dass der Markt Weitnau in ein im Rahmen eines Vitalitätscheck festgestelltes Leerstandsmanagement, bei dem auch Anwesen erfasst wurden die von Einzelpersonen bewohnt werden, einsteigen kann. Alternative Flächen zur Bebauung stehen dem Markt Weitnau nicht zur Verfügung.

Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan „Weitnau – Ritzen Nordost“ die baurechtliche Grundlage zum Bau eines neuen Seniorenheimes in Weitnau geschaffen werden.

II. Bestehende Flächenpotentiale im Markt Weitnau

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotentiale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber den neuen Flächen zu nutzen sind.

Prüfung von Alternativen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau sind in den Ortteilen Weitnau, Seltmans, Sibratshofen, Kleinweiler, Wengen, Rechtis und Hellengerst Flächen für Allgemeine Wohngebiete überplant. Die Flächen befinden sich ohne Ausnahme in privatem Eigentum. An einer Veräußerung sind die Eigentümer momentan nicht interessiert, daher stehen die Flächen als Bauland nicht zur Verfügung.

Unbebaute Parzellen auf denen bereits Baurecht besteht befinden sich im Ortsteil Hofen, Galtenbrunnerweg. Dabei handelt es sich um 11 Parzellen in privatem Besitz ohne Abgabebereitschaft.

In den Ortsteilen Sibratshofen und Wengen wurden im Jahr 2023 Flächen zur Ein- bis Zweifamilienhausbebauung erworben wurden. Für beide Flächen hat der Markt Weitnau bereits einen Bebauungsplan entwickelt. Bei den Bebauungsplänen handelt es sich um:

Ortsteil Sibratshofen:

Bebauungsplan „Wohnen in Sibratshofen“ 9 Parzellen mit insgesamt max. 18 Wohnungen

Ortsteil Wengen

Bebauungsplan „Wengen-Bichelacker“ 7 Parzellen mit insgesamt max. 14 Wohnungen

Der Druck nach Bauflächen im Hauptort Weitnau kann durch die beiden Bauflächen in Sibratshofen und Wengen nicht abgemindert werden. Die Nähe zur Infrastruktur wie Schule, Kindertagesstätte, Einkaufen und Ärzte kann nur im Hauptort bedient werden.

III. Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weitnau – Ritzen Nordost“ sollen Wohnbauflächen für Einzelhäuser und Mehrparteienhäuser geschaffen werden. Gleichzeitig sollen Gewerbeflächen geschaffen werden, welche in einem separaten Bedarfsnachweis für Gewerbeflächen betrachtet werden.

In den letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl im Markt Weitnau um 260 Personen gestiegen. Für das Jahr 2030 ist ein weiterer Anstieg um 224 Einwohner (5700 EV) durch das Landesamt für Statistik prognostiziert. Der tatsächliche Anstieg der Einwohner dürfte jedoch weitaus höher sein, es ist mit einem Zuwachs von ca. 300 – 350 Einwohnern zu rechnen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Oberallgäu beträgt derzeit 1,97 Personen, im Jahr 2030 wird eine Haushaltsgröße von 1,91 vorhergesagt. Bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 224 Einwohnern bis zum Jahr 2030 berechnet sich ein Bedarf an rund 118 Wohnungen.

Im Plangebiet sind für Wohnen 6 Parzellen für Einfamilienhäuser mit bis zu 2 Wohnungen, eine Parzelle für ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen und im südwestlichen Geltungsbereich ein Grundstück für die Bebauung mit bis zu 6 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 50 Wohnungen geplant.

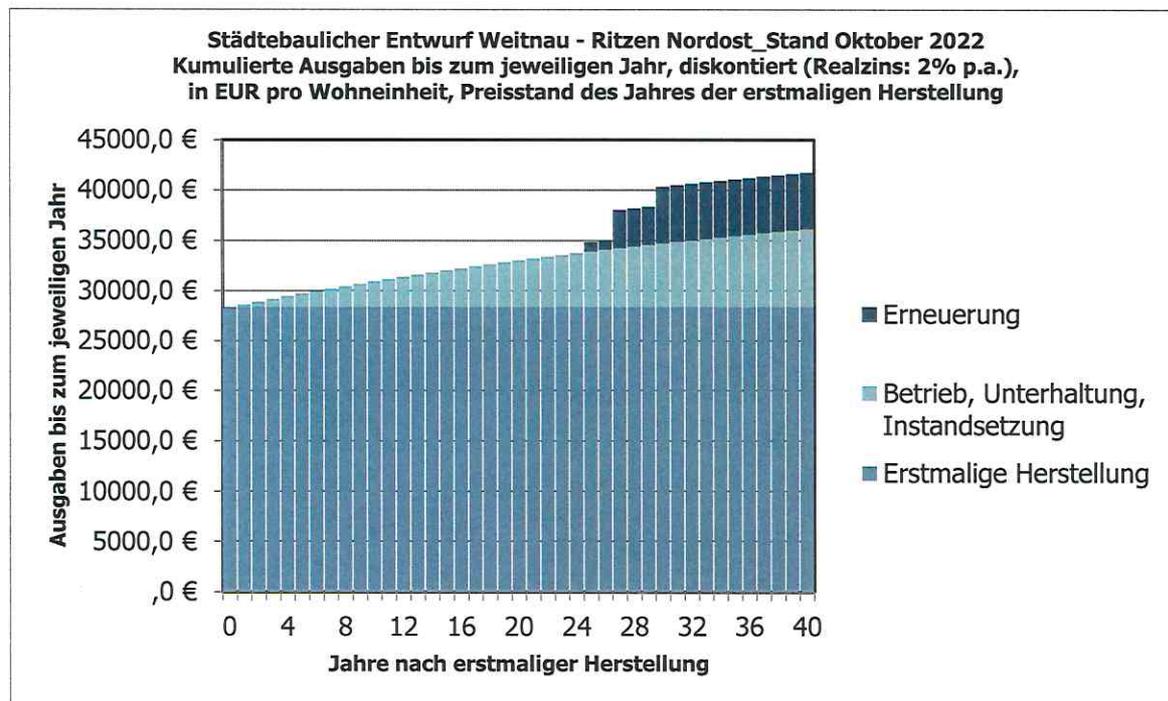
Im Gesamten sollen in dem Plangebiet 68 Wohneinheiten entstehen, um den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung und für einen Bevölkerungszuzug zukunftsorientiert zu decken.

In der Gesamtbetrachtung der Baugebiete Sibratshofen-Wohnen in Sibratshofen (max. 18 Wohnungen), Baugebiet Wengen-Bichelacker (max. 14 Wohnungen) und dem geplanten Bebauungsplangebiet Weitnau-Ritzen Nordost (insg. 68 Wohnungen) sind in den nächsten Jahren 100 Wohnungen im Gesamtgebiet der Marktgemeinde Weitnau realisierbar. Dem gegenüber steht ein rechnerischer Bedarf bis 2030 von 118 Wohnungen.

Die Bebauungsdichte wird in der Bauleitplanung vorgegeben und orientiert sich an der BauNVO.

2. Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung „Weitnau – Ritzen Nordost“

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung.



Die Folgekosten wurden über den FolgekostenSchätzer als Grobschätzung ermittelt. Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben in einem betrachteten Zeitraum von 40 Jahren für alle Kostenarten in Euro pro Wohneinheit.

betrachtete Kostenarten:

- Infrastrukturnetz: Erschließungsstraße
 - Kanalisation – Trennsystem
 - Trinkwasser
 - Elektrizität

Kommunale Grunderwerbskosten und Kosten für Ausgleichsflächen wurden nicht betrachtet.

5. Ergebnis zur Bauleitplanung „Weitnau – Ritzen Nordost

Auf Grund der steigenden Bevölkerungszahlen, einer guten wirtschaftlichen Entwicklung und die immer noch stetige Nachfrage nach Bauland, insbesondere im Geschosswohnungsbau ist eine Ausweisung von Bauland im Hauptort Weitnau im Bereich Ritzen Nordost auf der zu überplanenden Fläche zu realisieren. Ziel der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung des Marktes Weitnau fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige, den Geschosswohnungsbau, ein Seniorenheim und für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Durch die Schaffung von Bauland soll auch einer Abwanderung von jungen Familien entgegen gewirkt werden.

Weitnau, den 15.11.2023



Florian Schmid

Erster Bürgermeister

Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Markt Weitnau
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau



BEDARFSNACHWEIS für gewerblich genutzte Flächen

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 15.09.2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Ausgangslage:

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der Kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden.

Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Gewerbe - und Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Gewerbeflächen muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

1. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 6 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Gewerbebezwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu gewerblichen Zwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

2. Erforderliche Angaben des Plangebers

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde und des Landkreises zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

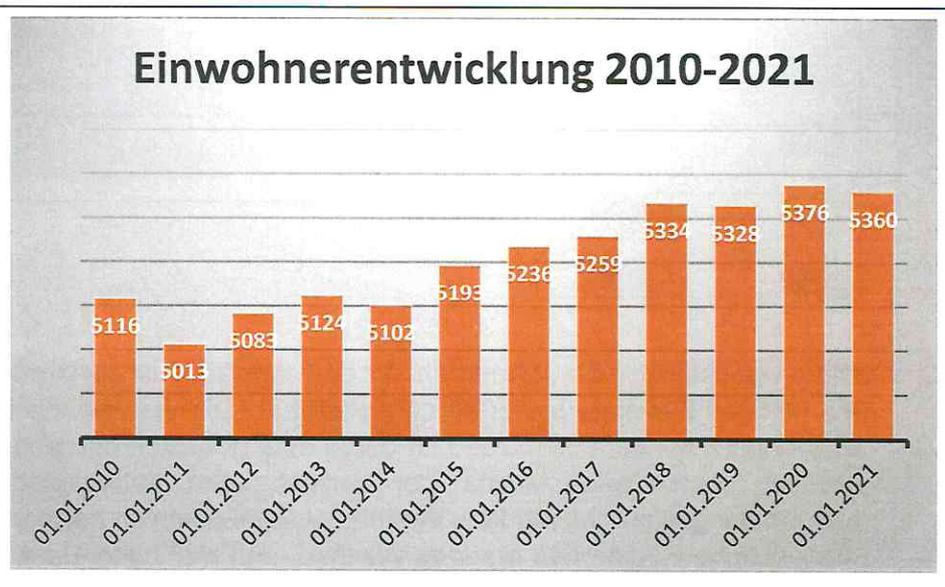
I. Strukturdaten

Anhand folgender Strukturdaten kann beurteilt werden, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Einwohnerzahlen/Einwohnerentwicklung des Marktes Weitnau in den letzten 10 Jahren:

Einwohnerzahl von 2010-2021:

31.12.2010	5116
31.12.2011	5013
31.12.2012	5083
31.12.2013	5124
31.12.2014	5102
31.12.2015	5193
31.12.2016	5236
31.12.2017	5259
31.12.2018	5334
31.12.2019	5328
31.12.2020	5376
31.12.2021	5360



Die Bevölkerungsentwicklung im Markt Weitnau ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich um rund 5 Prozent gestiegen.

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

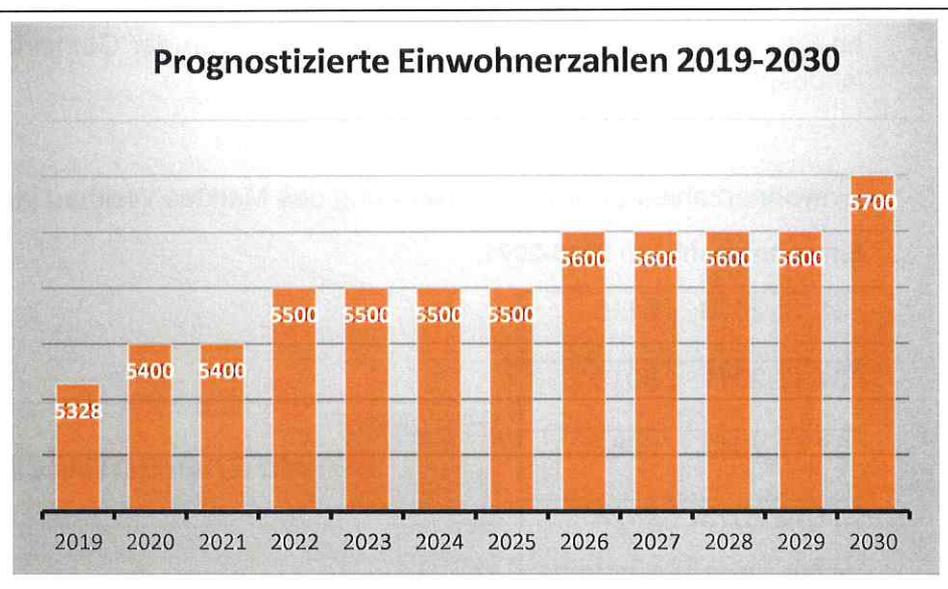
- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Die prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnungen für den Markt Weitnau des Bayerischen Landesamtes für Statistik:

Einwohnerzahl von 2019-2030:

2019	5328
2020	5400
2021	5400
2022	5500
2023	5500
2024	5500
2025	5500
2026	5600
2027	5600
2028	5600
2029	5600
2030	5700



Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2021 ist geringfügig unterschritten, jedoch ist ein stetiger Zuwachs bis 2030 voraussehbar. Die wachsende Bevölkerungszahl von 5700 Einwohnern bis zum Jahr 2030 ist durch eine gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, durch die Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze und auch am hohen Naherholungswert des Marktes Weitnau als realistisch zu betrachten. Ein Zuzug von außen in die ländliche Region des Marktes Weitnau, und hier besonders die Nähe des Zentrums von Weitnau mit einer guten Nahversorgung ist bei allen Altersgruppen zu erkennen.

Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu

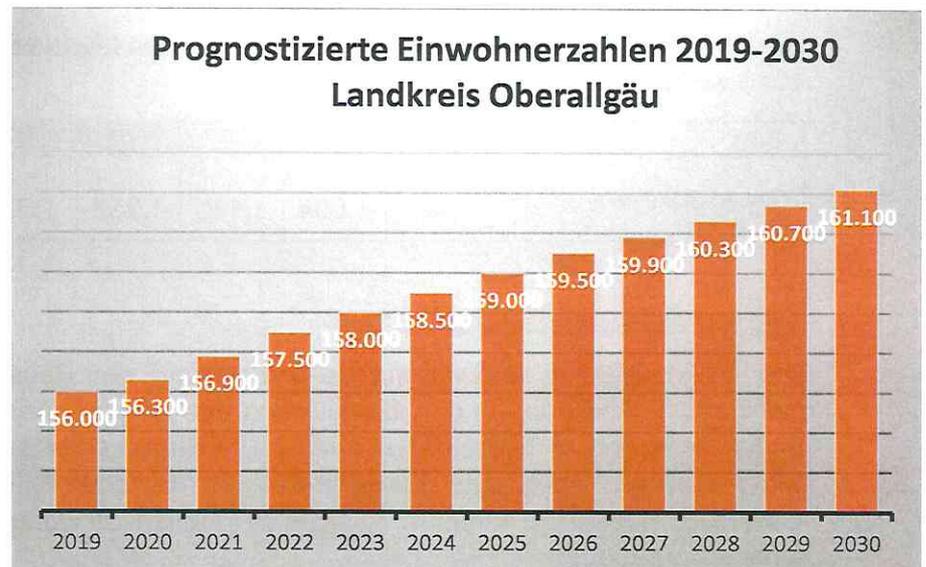
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Die prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnungen für den Landkreis Oberallgäu des Bayerischen Landesamtes für Statistik:

2019	156.000
2020	156.300
2021	156.900
2022	157.500
2023	158.000
2024	158.500
2025	159.000
2026	159.500
2027	159.900
2028	160.300
2029	160.700
2030	161.100



Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern-Strukturkarte – Anhang 2

Der Markt Weitnau ist in der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet.

Verkehrsanbindung:

Der Hauptort Weitnau besitzt in ca. 0,7 km Entfernung einen unmittelbaren Anschluss an die B12 neu (Kempten-Lindau). Im Gemeindegebiet verläuft die Staatsstraße ST 2001 (Oberstaufen und Österreich) sowie die Staatsstraße ST 2006 (Immenstadt und Sonthofen). Der Hauptort Weitnau sowie der Ort Seltmans ist über eine öffentliche Buslinie zu erreichen. Ebenso ist über diese öffentliche Buslinie eine Anbindung an die benachbarten Städte Kempten und Isny gegeben.

Wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Weitnau – Statistik Kommunal 2020

Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu

Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen am Wohnort sind in den Jahren 2014-2019 stetig gestiegen. Eine Steigerung um 323 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte innerhalb von 5 Jahren ist zu verzeichnen.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	1968	2009	2100	2112	2181	2291

Die Entwicklung der Gewerbesteureinnahmen des Marktes Weitnau in den Jahren 2015 bis 2020 verzeichnen einen Anstieg:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gewerbesteureinnahmen Mio €	0,892	1,004	1,145	1,233	1,277	1,100

Zielvorstellung des Marktes Weitnau

Der Markt Weitnau verfolgt mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Weitnau – Ritzen Nordost“, 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“ und 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen“ das Ziel Gewerbeflächen für ortsansässige und neu anzusiedelnde Gewerbetreibende zu schaffen. Alternative Flächen zur Bebauung stehen dem Markt Weitnau nicht zur Verfügung.

II. Bestehende Flächenpotentiale im Markt Weitnau

Um den Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotentiale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber den neuen Flächen zu nutzen sind.

Prüfung von Alternativen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau sind in den Ortsteilen Weitnau, Seltmans, Sibratshofen, Kleinweiler, Wengen, Rechtis und Hellengerst Flächen für Gewerbe- und Mischgebiete überplant. Die Flächen befinden sich ohne Ausnahme in privatem Eigentum. An einer Veräußerung sind die Eigentümer momentan nicht interessiert, daher stehen die Flächen als Bauland nicht zur Verfügung.

Unbebaute Parzellen, auf denen bereits Baurecht besteht befinden sich im Ortsteil Hofen, Gewerbegebiet Boschensäge II. Dabei handelt es sich um eine Parzelle, die jedoch in privatem Besitz, jedoch ohne Abgabebereitschaft.

III. Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

1. Bestehende Gewerbegebiete/Gewerbegebietsflächen

Im Markt Weitnau verteilt sich der Schwerpunkt der Gewerbestandorte auf 3 Gebiete. Darüber hinaus haben sich in der historischen Entwicklung einzelne Betriebsstandorte oder Gewerbegebiete entwickelt.

Die einzelnen Gewerbegebiete- und -flächen werden nachfolgend näher betrachtet – auch im Hinblick auf noch vorhandene Flächenreserven.

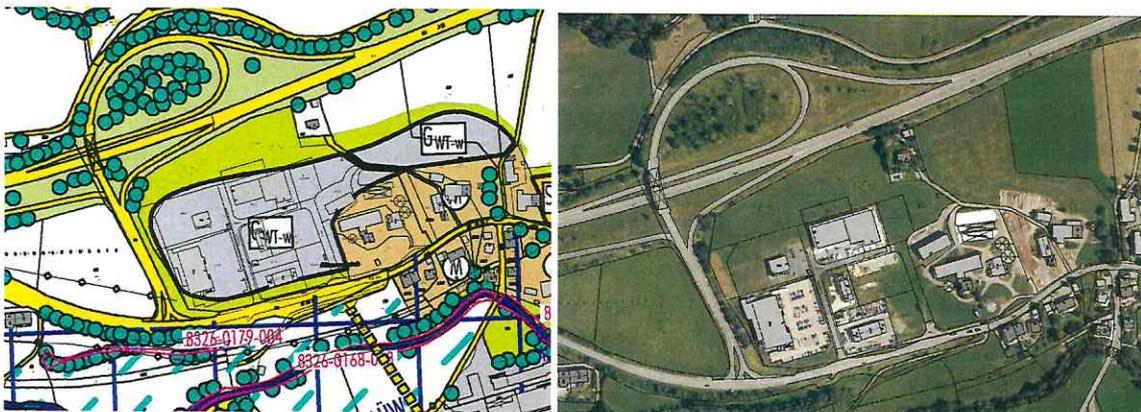
1.1 Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen

Das Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen befindet sich im Westen von Weitnau und ist unmittelbar an die B12 neu über die Abfahrt „Weitnau“ und die Kreisstraße OA7 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Für das Gewerbegebiet wurde zum einen ein vorhabensbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermärkte Weitnau und der Bebauungsplan Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen als Satzung beschlossen. Das Gewerbegebiet wurde im Jahr 2008 erschlossen.

Im Gewerbegebiet ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung (REWE) ansässig. Eine weitere Großfläche ist von einem Betriebsverbund, der in der Beton- und Industriebodenherstellung- und -bearbeitung sowie im Natursteinhandel tätig ist, belegt. Beide Zweige sind stark florierend, besonders der Natursteinhandel erfordert immer mehr Platzbedarf (ABW Industrieboden und Wohnrausch GmbH).

Ein Geschäftshaus, das für die beiden oben beschriebenen Betriebe ABW Industrieboden und Wohnrausch GmbH dient, wird gleichzeitig als Betriebsstätte für ein Bauträgerunternehmen genutzt. Weiterhin befinden sich im Gewerbegebiet eine Autowerkstatt mit angeschlossener Waschanlage, ein Gewerbebetrieb, der sich auf Industrie- und Reinigungstechnik- sowie auf Chemie- Wasseraufbereitung spezialisiert hat und ein Gewerbebetrieb, der in der Elektro- bzw. Steuertechnik tätig ist, angesiedelt.



Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

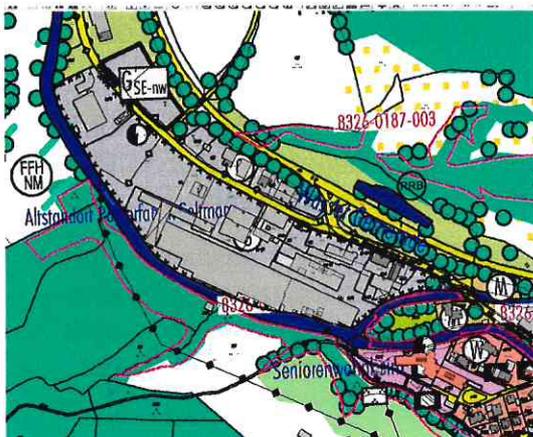
1.2 Gewerbegebiet Seltmans-Heinrich-Nicolaus-Straße

Das Gewerbegebiet liegt im Ort Seltmans und ist unmittelbar an die B12 neu über die Abfahrt „Seltmans“ an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Große Teile der Gewerbefläche ist mit Gebäuden und Anlagen der ehemaligen Papierfabrik Seltmans belegt. Das gesamte Areal ist in privater Hand und erfährt eine unterschiedliche Nutzung. Unter anderem befindet sich auf dem Areal ein Asylbegehrendenheim, eine Kletterhalle sowie Lagerräume für eine Spedition. Für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden, die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Im Anschluss an das Fabrikareal Richtung Westen wurde auf einer Konversionsfläche eine Freiflächen PV-Anlage mit rund 0,85 ha errichtet, daran schließt ein Gewerbebetrieb für die Lederherstellung an. Dieser Bereich wurde mit Bebauungsplan „Seltmans-West“ überplant.

Im nördlichen Bereich der Heinrich-Nicolaus-Straße schließen an das Gewerbegebiet Handwerksbetriebe wie z.B. Schreiner, Bauservice, Autolackierer an.



1.3 Gewerbegebiet „Boschensäge I & II“ in Kleinweiler

Das Gewerbegebiet Boschensäge teilt sich in 2 Abschnitte auf, Boschensäge I, nordwestlich der Bundesstraße B12 neu und Boschensäge II, südöstlich der B12 neu

1.3.1 Boschensäge I

Dieses Gewerbeareal ist entwickelt auf dem Fläche der ehemaligen Spulenfabrik Kleinweiler. Die Flächen und Gebäude werden für Handwerk, Handel und Werkstätten genutzt. Der Anschluss an den überörtlichen Straßennetz ist über die B12 neu gewährleistet. Ein Bebauungsplan ist für das Gebiet nicht vorhanden.

1.3.2 Boschensäge II

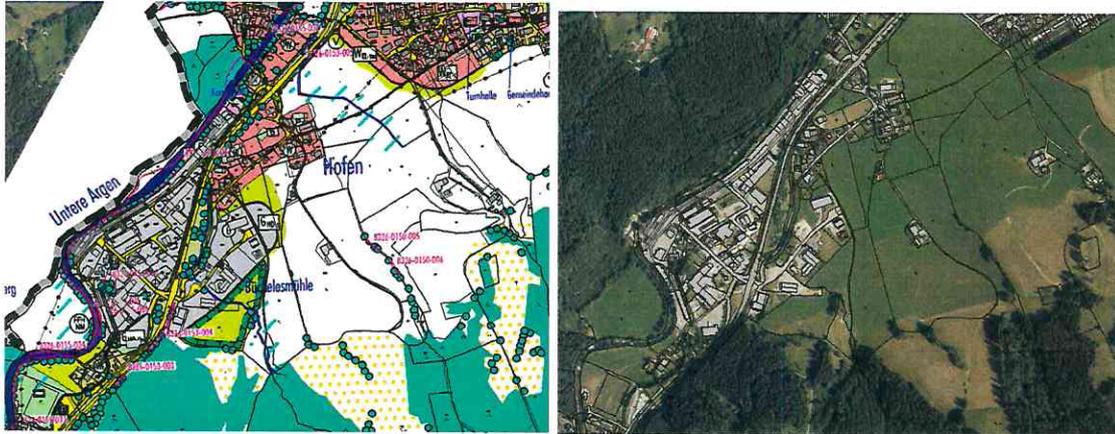
Dieses Gewerbegebiet wurde 1997 mit einem Bebauungsplan entwickelt der im Jahr 2021 mit einer 2. Änderung überarbeitet wurde. Die Flächen und Gebäude werden für Handwerk, Lager und Werkstätten genutzt. Der Anschluss an den überörtlichen Straßennetz ist über die B12 neu gewährleistet.

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Vorhandene Flächenreserven sind in privater Hand- ein Zugriff darauf ist nicht möglich, da sie als Erweiterungsfläche für bestehende Betriebe dienen.



Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Die vorab dargestellten Punkte der raumordnerischen Einordnung der Marktgemeinde Weitnau sowie der statistischen Daten der Bevölkerungsprognose und Beschäftigungsdichte werden in nachfolgende Bedarfsprüfung als Kriterien eingestellt.

Mit der nachfolgenden Bedarfsermittlung soll für den Markt Weitnau geprüft werden, in welcher Größenordnung eine Erweiterung von Gewerbeflächen im raumordnerischen Kontext verträglich und angepasst ist.

➤ **Flächenreserven im Flächennutzungsplan und in bestehenden Gewerbegebieten**

Die vorhandenen, un bebauten Gewerbeflächen in den bestehenden Gewerbegebieten sind alle in privater Hand und dienen möglichen Betriebserweiterungen.

Auf weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächen ist ebenfalls kein Zugriff möglich.

1.4 Flächenverzeichnis Markt Weitnau

1.4.1 Im FNP ausgewiesene Gewerbeflächen (GE); nicht verfügbar

Ort	FlNr.	Gemarkung	Fläche in m ²	Bemerkung
Weitnau	271 (TF) und 272 (TF)	Weitnau	Ca. 10.700	Nicht im Eigentum Markt Weitnau; nicht verfügbar; Potentielle Erweiterungsfläche für Firma Gabriel Chemie
Weitnau	94/10	Weitnau	Ca. 4.500	Nicht im Eigentum Markt Weitnau; Eigentümer Gabriel

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

				Chemie; Erweiterungsfläche für den Betrieb.
Weitnau	288 (TF) und 289 (TF)	Weitnau	Ca. 8.570	Nicht im Eigentum Markt Weitnau; nicht verfügbar;
Seltmans	470(TF) und 471 (TF)	Weitnau	Ca. 4.550	Nicht im Eigentum Markt Weitnau; nicht verfügbar;
Sibratshofen	587	Weitnau	Ca. 4.840	Nicht im Eigentum Markt Weitnau; Immissionen zum Baugebiet Wohnen in Sibratshofen könnten Konflikt ergeben
Hofen	1021/3	Wengen	Ca. 6.070	Nicht im Eigentum Markt Weitnau; Erschließung nicht möglich, da Durchfahrtsgrundstück vom GWG Boschensäge II in Privatbesitz
In den Ortsteilen Wengen, Hellengerst, Rechtis und Kleinweiler sind im FNP keine Gewerbeflächen ausgewiesen.				

1.4.2 Im FNP ausgewiesene Mischgebietsflächen (MI); nicht verfügbar

Ort	FINr.	Gemarkung	Fläche in m ²	Bemerkung
Weitnau	292	Weitnau	Ca. 11.600	Grundstück wird für landwirtschaftliche und energiewirtschaftliche Zwecke genutzt
Weitnau	289/4	Weitnau	Ca. 3.250	Nicht im Eigentum Markt Weitnau, aktiver Sägewerksbetrieb
Weitnau	289 (TF)	Weitnau	Ca. 5.000	Nicht im Eigentum Markt Weitnau, Betriebs- und Wohngebäude für Sägewerksbetrieb
Weitnau	263	Weitnau	Ca. 20.400	Nicht im Eigentum Markt Weitnau, nicht verfügbar
Weitnau	1	Weitnau	Ca. 4.250	Nicht im Eigentum Markt Weitnau, Gewerbeflächen in bestehendem Gebäude vorhanden, Nutzungskonzept wird im Zuge der Dorferneuerung überarbeitet

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Weitnau	1 /2	Weitnau	Ca.8.450	Nicht im Eigentum Markt Weitnau, Entwicklungsfläche für Geschosswohnungsbau
Kleinweiler	970 (TF)	Wengen	Ca. 2.500	Nicht im Eigentum des Marktes Weitnau; Keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
Wengen	59 (TF)	Wengen	Ca. 5.900	Wesentlich geprägt von Wohnbebauung; Erschließungssituation für Gewerbe und Handwerk aufgrund enger Straßen nicht sinnvoll
Hellengerst	31 (TF)	Rechtis	Ca. 2.000	Aufgrund Lage und Nähe zur Wohnbebauung eher für Bebauung mit EFH/MFH als Allg. Wohngebiet geeignet.
Hellengerst	31/1	Rechtis	Ca. 800	Aufgrund Lage und Nähe zur Wohnbebauung eher für Bebauung mit EFH/MFH als Allg. Wohngebiet geeignet
Hellengerst	25/12	Rechtis	Ca. 2.000	Aufgrund Lage und Nähe zur Wohnbebauung eher für Bebauung mit EFH/MFH als Allg. Wohngebiet geeignet
Hellengerst	25/2	Rechtis	Ca. 750	Aufgrund Lage und Nähe zur Wohnbebauung eher für Bebauung mit EFH/MFH als Allg. Wohngebiet geeignet

➤ **Zieljahr und Bevölkerungsprognose**

Die Bedarfsanalyse betrachtet einen Zeitraum von 10 Jahren mit Zieljahr 2030.

Die Aktuellen Bevölkerungszahlen lassen eine Entwicklung erkennen, die zwischen der Hauptvariante und dem oberen Rand der Bevölkerungsprognose des Statistischen

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Landesamt liegt. Dementsprechend wird auch für das Zieljahr vom Mittelwert dieser beiden Werte ausgegangen, der rund 5.700 vorsieht.

➤ **Dichteansatz Beschäftigte pro Fläche (ha)**

Um einen Bedarf an zusätzlichen/neuen Gewerbeflächen zu ermitteln, ist ein Faktor von Beschäftigten bzw. Arbeitskräften im Verhältnis zur Bruttogrundfläche erforderlich (qm/Beschäftigte oder Beschäftigte/ha). Bei diesen Werten gibt es sehr große Spannweiten, da sie abhängig sind von der jeweiligen Branche, Betriebsstrukturen und den örtlichen Gegebenheiten. Offizielle Werte z.B. vom Statistischen Landesamt, der IHK oder der Regionalplanung sind nicht verfügbar. Allerdings kann zur Größenbestimmung auf Untersuchungen anderer Städte/Gemeinde zurückgegriffen werden.

In der Gewerbeflächenbedarfsanalyse für die Städte Kassel und Remscheid wurde festgestellt, dass in 95 % aller Fälle die Werte zwischen 121 qm und 366 qm pro Beschäftigten liegen. Daraus wird für die Bemessung in der Gewerbe- und Stadtplanung ein Flächenbedarf von 200 – 300 qm / Beschäftigtem als angemessene Größenordnung angesetzt. Dies würde einem Faktor von rd. 33-50 Beschäftigten/ha entsprechen.

2. Datengrundlagen und -analysen

Mit dem Zensus 2011 wurden die Bevölkerungsdaten neu erfasst. Dies hat in den meisten Kommunen Bayerns zu einem Bruch in der Bevölkerungsstatistik mit zumeist niedrigeren Bevölkerungswerten geführt, so auch in Weitnau.

2.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognosen

In den Jahren 1987-2011 hat die Bevölkerung in Weitnau einen Sprung von 3.873 auf 5.019 Einwohner gemacht (Quelle: Statistik Kommunal 2018 vom Bayer. Landesamt für Statistik). Die Prognosen für den Markt Weitnau werden im Demographie-Spiegel für Bayern, ebenfalls vom Bayer. Landesamt für Statistik mit Berechnungen bis zum Jahr 2039 dargestellt. Die Studie prognostiziert für den Markt Weitnau ein Bevölkerungswachstumspotential von bis zu 7,5 % vor. Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2039 auf 5.800 Einwohner wachsen kann.

2.2 Beschäftigte und Beschäftigungsstruktur

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Betrieben der Marktgemeinde Weitnau zeigt zwischen 2013-2018 eine Zunahme von rund 10 % auf 2.181 Beschäftigte. Auch wenn die Beschäftigtenzahlen steigen ist ein hoher Grad an Auspendlern festzustellen.

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2014

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	708	721	745	760	775	805
davon männlich	375	392	402	410	419	407
weiblich	333	329	343	350	356	398
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	18	12	13	17	15	17
Produzierendes Gewerbe	326	334	346	345	345	326
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	103	115	129	125	135	156
Unternehmensdienstleister	67	74	85	71	80	94
Öffentliche und private Dienstleister	194	186	192	202	200	212
Beschäftigte am Wohnort	1 968	2 009	2 100	2 112	2 181	2 291

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: Statistik Kommunal 2020 vom Bayer. Landesamt für Statistik

Jeweils bezogen auf die drei Wirtschaftsbereiche kann – auch in Anlehnung an andere Rechenmodelle zum Thema Gewerbeflächenbedarf – ein bestimmter, prozentualer Anteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten angenommen werden. Für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gemeinde Engelsbrand kommt man bei den entsprechenden Ansätzen zu folgendem Ergebnis:

	Beschäftigte 2019 insgesamt	Gewerbeflächen-relevanter Anteil	Gewerbeflächen-relevante Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	326	100 %	326
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	156	75 %	117
Unternehmersdienstleister	94	20 %	19
Öff. und private Dienstleister	212	5 %	11
Landwirtschaft; Fischerei	17	0 %	0
	805 (100 %)		473 (59 %)

2.3 Beschäftigungsdichte

Um die Stärken des Wirtschaftsstandortes zu definieren, gilt die Beschäftigungsdichte als anerkannte Größe. Die Beschäftigungsdichte drückt sich aus in Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (d.h. in den Betrieben der jeweiligen Stadt/Gemeinde) je 1000 Einwohner.

Daten zur Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort, die auch die Selbständigen umfassen würde, liegen vom statistischen Landesamt nicht vor, so dass die o.g. Beschäftigungsdichte als Vergleichsgröße herangezogen wird.

Beschäftigungsdichte des Marktes Weitnau

Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu

Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigungsdichte je 1000 Einwohner
2013	5.124	695	135,6
2015	5.193	721	138,8
2017	5.259	760	144,5
2018	5.334	775	145,3
2019	5.328	805	151,1
Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2019:			143,1

Um die Zahl der Beschäftigungsdichte in den raumstrukturellen Zusammenhang einordnen zu können, sind nachfolgende Zahlen des Landes Bayern, der Region Schwaben und des Landkreis Oberallgäu genannt:

Vergleichswerte: Land, Region, Landkreis (2019)

	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig beschäftigt am Arbeitsort	Beschäftigte je 1000 Einwohner
Landkreis Oberallgäu	156.008	55.758	357,4
Region Schwaben	1.899.442	758.057	399,1
Land Bayern	13.124.737	5.702.850	434,5
Durchschnittswert			397,0

Im Vergleich zu den übergeordneten Raumeinheiten des Landkreis Oberallgäu und der Region ist die Beschäftigtendichte vom Markt Weitnau unterdurchschnittlich. Um noch näher auf den Markt Weitnau Engelsbrand zugeschnittene Vergleichszahlen zu erhalten, wurden zudem die Beschäftigtendichten der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Landkreis Oberallgäu mit ähnlicher Größe (Einwohnerzahl zwischen 4.706 und 5.818 = Markt Weitnau 2019 +/- 1.000) betrachtet.

Gemeinde	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig beschäftigt am Arbeitsort	Beschäftigte je 1000 Einwohner
Blaichach	5.818	2.134	366,8
Oy-Mittelberg	4.706	1.171	248,8
Sulzberg	4.949	1.384	279,7
Wiggensbach	5.039	2.092	415,2
Bad Hindelang	5.176	2.033	392,8

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Durchschnitt					340,7
---------------------	--	--	--	--	--------------

2.4 Ein-/Auspendler

Pendlersaldo

	2014	2016	2017	2019	2020
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	708	745	760	805	852
Berufseinpender über die Gemeindegrenze	343	362	380	401	422
Anteil Einpendler	48,4 %	48,5 %	50,0 %	49,8 %	49,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	1.968	2.100	2.112	2.291	2.315
Berufsauspendler über die Gemeindegrenze	1.603	1.717	1.732	1.887	1.885
Anteil Auspendler	84,5 %	81,8 %	82,0 %	82,4 %	81,4 %

Quelle: Arbeitsagentur- Gemeindedaten sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort - Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden

3. Mobilisierungsstrategien:

Das Gemeindegebiet des Marktes Weitnau ist stark land- und forstwirtschaftlich geprägt. Aufgrund der bewegten Topographie liegen die in Frage kommenden Flächen für Gewerbe ausschließlich im Talkessel und daher nicht stark hangig. Diese Flächen sind meist maschinenbearbeitbar für die Landwirtschaft und somit für die einzelnen Betriebe wertvoll.

Der Markt Weitnau hat mit den betroffenen Grundstückseigentümern teilweise mehrfach Gespräche geführt. Die Bereitschaft zum Verkauf ist zum einen am Eigenbedarf der landwirtschaftlichen Flächen in der Nähe des eigenen Betriebs oder an einer strikt ablehnenden Haltung zur Grundstücksveräußerung gescheitert.

Ebenso hat der Markt Weitnau intensive Bemühungen angestellt adäquate Tauschflächen zu erwerben bzw. zu vermitteln. Diese wurden jedoch aufgrund der Entfernung zu den landwirtschaftlichen Betrieben abgelehnt.

Die vorab dargestellten Punkte der raumordnerischen Einordnung des Marktes Weitnau, der noch vorhandenen Gewerbeflächenreserven sowie der statistischen Daten zur Bevölkerungsprognose und Beschäftigtendichte werden in die nachfolgende Bedarfsprüfung als Kriterien eingestellt. Mit der nachfolgenden Bedarfsermittlung soll für den Markt Weitnau geprüft werden, in welcher Größenordnung eine Erweiterung von Gewerbeflächen im raumordnerischen Kontext verträglich und angepasst ist.

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

➤ **Flächenreserven im Flächennutzungsplan und in bestehenden Gewerbegebieten**

Die einzelnen, noch freien und verfügbaren Gewerbegrundstücke in den Bestandsgebieten sind bei der Bedarfsbetrachtung zu berücksichtigen. Oftmals sind Grundstücks-bereiche, die nach dem Augenschein zunächst als frei erscheinen, jedoch bereits als Erweiterungsoption z.B. für einen benachbarten Betrieb reserviert bzw. bereits in dessen Besitz. Die Baulücken im Bestand wurden daher ermittelt und sind in Punkt 1.4 erläutert worden

Aktuell stehen keine Gewerbe- oder Mischgebietsflächen zur Verfügung.

➤ Zieljahr und Bevölkerungsprognose

Die Bedarfsanalyse betrachtet einen Zeitraum von ca. 15 Jahren mit dem Zieljahr 2037. In die Bedarfsermittlung wird mit 5.800 Einwohnern zum einen der Wert der Hauptvariante aus der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für 2037 herangezogen, zum anderen wird mit 6.090 Einwohnern jedoch auch eine leicht erhöhte Variante (+ 5 % zum Wert der Hauptvariante) der Bevölkerungsentwicklung betrachtet, die die Gemeinde aufgrund potenzieller Wohnbaulandentwicklungen für möglich hält. Der erhöhte Wert ist aus dem Mittelwert zwischen dem Wert der Hauptvariante und dem des oberen Randes der Bevölkerungsprognose gebildet.

➤ Dichteansatz Beschäftigte pro Fläche (ha)

Um einen Bedarf an zusätzlichen / neuen Gewerbeflächen zu ermitteln, ist ein Faktor von Beschäftigten bzw. Arbeitskraft im Verhältnis zur Bruttobaulandfläche erforderlich (qm/Beschäftigte oder Beschäftigte/ha.). Bei diesen Werten gibt es sehr große Spannen, da sie abhängig sind von der jeweiligen Branche, Betriebsstruktur und den örtlichen Gegebenheiten. Offizielle Werte, z.B. vom Statistischen Landesamt, der IHK oder der Regionalplanung sind nicht verfügbar. Allerdings kann zur Größenbestimmung auf Untersuchungen anderer Städte und Gemeinden zurückgegriffen werden. In der Gewerbeflächenbedarfsanalyse für die Städte Kassel und Remscheid wurde festgestellt, dass in 95 % aller Fälle die Werte zwischen 121 qm und 366 qm pro Beschäftigten liegen. Daraus wird für die Bemessung in der Gewerbe- und Stadtplanung ein Flächenbedarf von 200 – 300 qm / Beschäftigtem als angemessene Größenordnung angesetzt. Dies würde einem Faktor von rd. 33-50 Beschäftigten/ha entsprechen. Die o.a. Darstellung entspricht auch dem Ansatz der Stadt Offenburg, die bei ihrer vorbereitenden Untersuchung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans von 35 Beschäftigten/ha ausgeht, hier also am unteren Rand der o.g. Spanne bleibt. Auch in Nordrhein-Westfalen wird für den Gewerbepark Genend im Rahmen des Symposiums 'Allianz für die Fläche' (2007) ein Beschäftigtenziel von 35 Arbeitskräften / ha angesetzt. Anerkannte Werte von Flächenkennziffern basieren zunächst auf der Angabe wieviel qm Gewerbegrundstück pro Beschäftigtem erforderlich sind. Bei dieser Betrachtung handelt es sich um Nettobauland – ohne die zu einem Gewerbegebiet ebenfalls zugehörigen Verkehrsflächen oder evtl. Flächen für Eingrünung, Ausgleich oder Wasserentsorgung. Für die Umrechnung auf

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

Bruttobaulandwerte, wie sie einer Gewerbeflächendarstellung im Flächennutzungsplan entsprechen, erfolgt ein Flächenzuschlag von 25%.

In Berücksichtigung der vorab genannten, vorliegenden Untersuchungen wird in der nachfolgenden Bedarfsermittlung ein Wert von 30 – 35 Beschäftigten pro Hektar angesetzt.

➤ **Zielwert der Beschäftigtendichte**

In Punkt 2.3 wurde die Beschäftigtendichte der Marktgemeinde Weitnau sowie die Beschäftigtendichten der raumordnerisch vergleichbaren Einheiten dargestellt. Hierbei hat sich gezeigt, dass die Beschäftigtendichte der Marktgemeinde Weitnau mit rd. 143 Beschäftigten je 1000 E weit unter dem Durchschnitt des Landkries Oberallgäu (357) der Region (399) und dem Land Bayern (435) liegt. Da diese 'großen', in sich differenziert zu betrachtenden Raumeinheiten nicht als direkter Vergleich herangezogen werden können, wurden zudem Beschäftigtendichten ähnlich strukturierter Gemeinden im Landkreis Oberallgäu ermittelt: sie weisen einen Durchschnittswert von 341 Beschäftigten je 1000 E auf. Als Zielwert für die Beschäftigtendichte wird davon ausgegangen, dass sich die Beschäftigtendichte der Marktgemeinde Weitnau den höher liegenden Durchschnittswerten dieser vergleichbaren Gemeinden annähert: hierzu wird der Mittelwert zwischen der Beschäftigtendichte des Marktes Weitnau (143 / als Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre) und dem Durchschnitt der vergleichbaren Gemeinden (341) mit 242 Beschäftigten je 1.000 Einwohner für das Zieljahr 2032 angesetzt.

Bedarfsermittlung Variante A:

Zielwert Beschäftigungsdichte:	242
Bevölkerungsprognose 2032:	StatLa Hauptvariante
	5.700
daraus Beschäftigte gesamt:	1.254
davon 70 %	878
abzügl. GE-relev. Beschäftigte 2019:	- 473
Beschäftiget neu	405
Beschäftigte pro ha	30-35
GE-Flächenbedarf gesamt	11,57 bis 13,5 ha
abzügl. Flächenreserve	- 0,00
Bedarf Neuausweisung	11,6 bis 13,5 ha

Bedarfsermittlung Variante B:

Zielwert Beschäftigungsdichte:	242
Bevölkerungsprognose 2032:	StatLa Hauptvariante
	6.090
daraus Beschäftigte gesamt:	1.474
davon 70 %	1.032

**Markt Weitnau -Landkreis Oberallgäu
Bedarfsnachweis von Gewerbeflächen**

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltmans“
- Bebauungsplan Weitnau – Ritzen Nordost

Fassung vom 15.11.2023

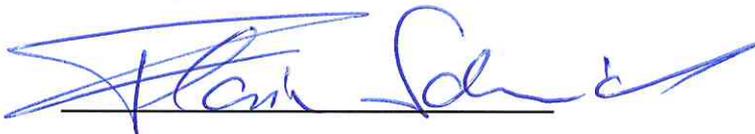
abzügl. GE-relev. Beschäftigte 2019:	- 473
Beschäftigt neu	559
Beschäftigte pro ha	30-35
GE-Flächenbedarf gesamt	16,0 bis 18,6 ha
abzügl. Flächenreserve	- 0,00
Bedarf Neuausweisung	16,0 bis 18,6 ha

6. Zusammenfassung und Erweiterungspotenziale

Die Marktgemeinde Weitnau verfügt in bestehenden Gewerbegebieten über keine Flächenreserven. Um für ortsansässige Betriebe ein Entwicklungspotenzial anbieten zu können, das sich auch in der angestammten Standortgemeinde befindet, sollen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Weitnau Ritzen im Anschluss an die bestehenden Gewerbefläche eine Erweiterung der Fläche einschl. Verkehrswege von rund 1,5 ha. erfolgen. In Ortsteil Seltmans wird zum einen im Westen eine Teilfläche von rund 1,4 ha der FINr. 507, Gemarkung Weitnau, zu Gewerbefläche umgewandelt zum Anderen wird auf den Flurstücken 501, 501/3 und 501/4 der Gemarkung Weitnau eine teilweise bereits bebaute aber auch freie Fläche mit einem Bebauungsplan überplant. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche dargestellt. Im Bereich des Bebauungsplanes Weitnau Ritzen Nordost soll die baurechtliche Grundlage für eine Mischgebietsfläche für Wohnen und Gewerbe/Handel geschaffen werden. Geplant sind hier rund 1.600 m² gewerbliche Fläche.

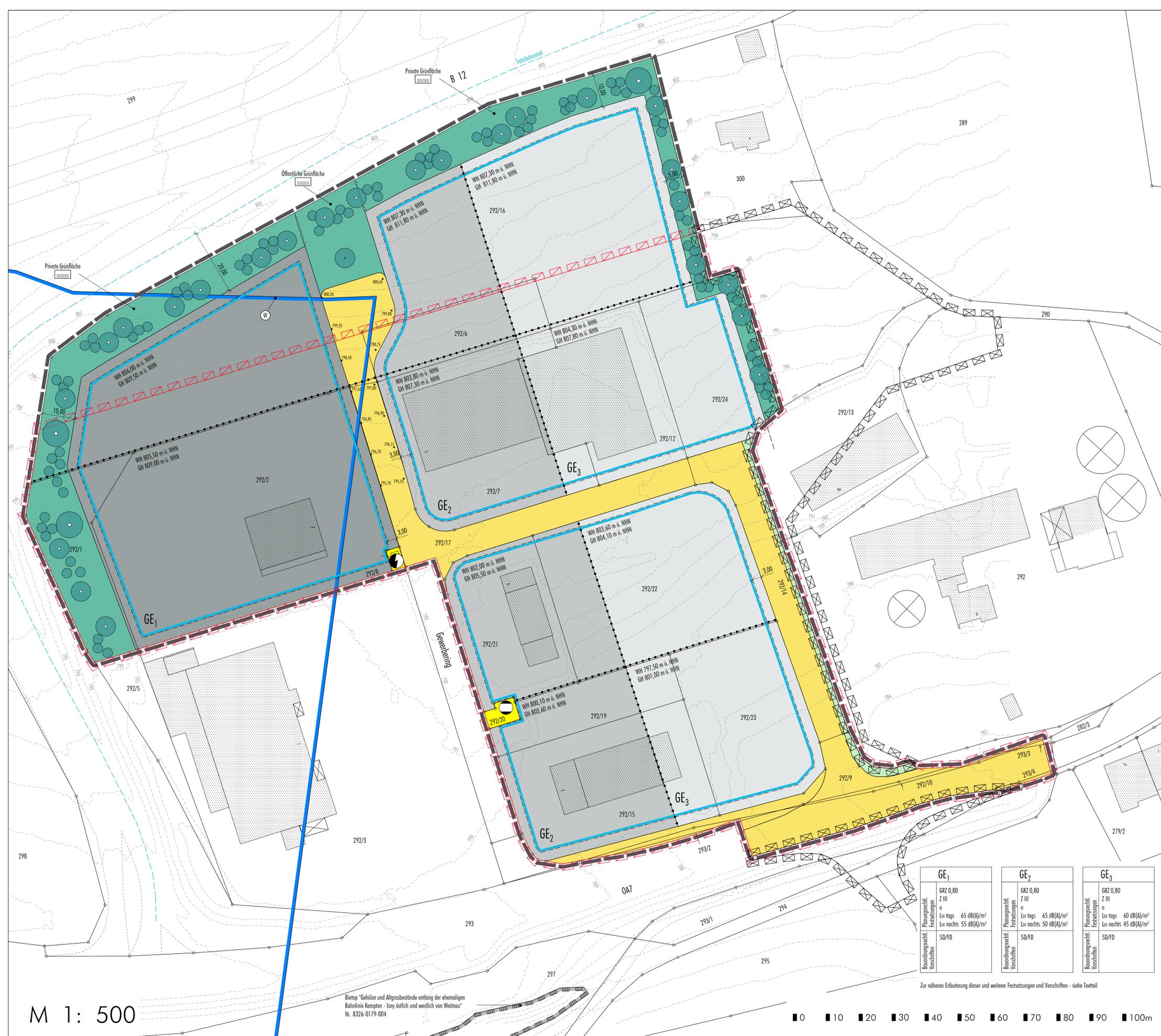
Die Bedarfsermittlung in zwei unterschiedlichen Varianten hat unter Berücksichtigung der raumstrukturellen Einordnung einen Bedarf von 11,6 – 13,5 ha bzw. 16,0 bis 18,6 ha ergeben. Die vorgesehene Gewerbeflächenenerweiterung liegt somit weit unterhalb der ermittelten Bedarfsspannen.

Weitnau, den 15.11.2023

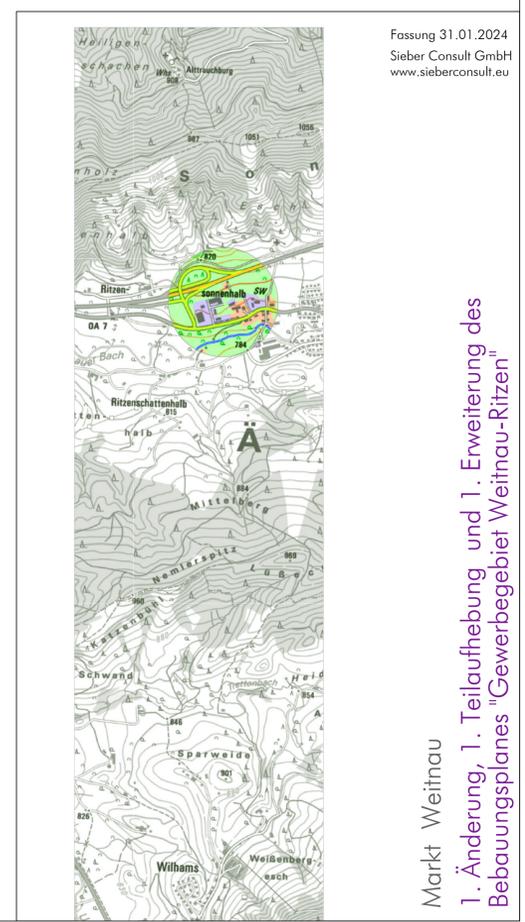


Florian Schmid

Erster Bürgermeister



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weitnau Ritzen"
 (Fassung vom 13.08.2008, rechtsverbindlich seit 23.08.2008)



1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen"