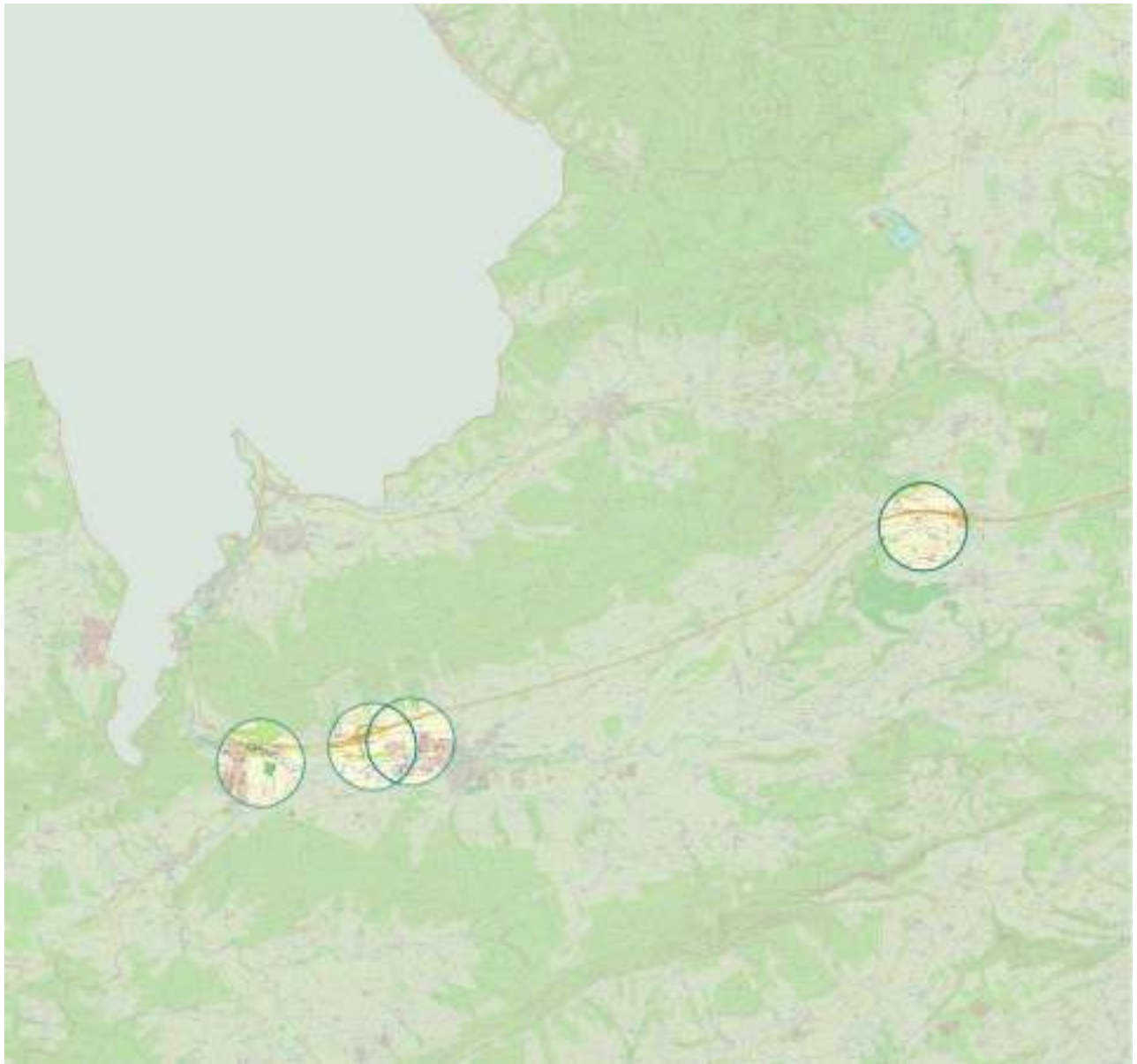




Markt Weitnau

5. Änderung des Flächennutzungsplanes
für 4 Teilbereiche

Fassung 31.01.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

		Seite
9	Rechtsgrundlagen	3
0	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), Konzept zur Grünordnung	11
6	Begründung – Sonstiges	48
0	Verfahrensvermerke	50

- | | | |
|------------|--------------------------------|--|
| 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 | 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) |

des Baugesetzbuches (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 der 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), 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in 4 Teilbereichen in öffentlicher Sitzung am 21.03.2024 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche

- 3.1.2.1 Der 1. Teilbereich der Änderung "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteiles "Ritzensonnenhalb". Im Norden und im Westen grenzt der Änderungsbereich an die "B 12" an. Im Osten befinden sich teils Bestandsbebauung und teils landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden wird der Änderungsbereich von der Kreisstraße "OA 7" begrenzt.
- 3.1.2.2 Der 2. Teilbereich der Änderung im Bereich des Bebauungsplanes "Freizeitanlage Seltmans" befindet sich im Ortsteil Seltmans südlich der "Heinrich-Nicolaus-Straße" und umfasst einen Teilbereich des Sportplatzgeländes
- 3.1.2.3 Der 3. Teilbereich der Änderung im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen-Nordost" befindet sich westlich des Ortskerns des Hauptortes Weitnau. Die "Hoheneggstraße" verläuft südlich entlang des Änderungsbereiches. Östlich und westlich schließt sich Bestandsbebauung, nördlich landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an.
- 3.1.2.4 Der 4. Teilbereich der Änderung im Bereich des Bebauungsplanes "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen" befindet sich südlich des Ortsteiles "Osterhofen" und südlich der B 12. Der Geltungsbereich umfasst zwei bestehende landwirtschaftliche Hofstellen und eine südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche.
- 3.1.2.5 Innerhalb des Teilbereiches im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 292/6 (Teilbereich) und 292/16 (Teilbereich). Im Änderungsbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Freizeitanlage Seltmans" liegen die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 703/23 (Teilbereich) und 705. Im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen-Nordost" befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 11/62, 284 (Teilbereich) und 284/1 (Teilbereich). Der Teilbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen" beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2426, 2427, 2428 und 2432. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind allerdings nicht parzellenscharf.

3.1.3 Erfordernis der Planung

- 3.1.3.1 Die Planung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung bzw. Aufhebung von Bebauungsplänen in den 4 Teilbereichen. Die Änderungen erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben herzustellen, sind deshalb 4 Teiländerungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

- 3.1.3.2 Für die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" ist im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aktuell wird die Fläche des Teilbereiches landwirtschaftlich genutzt und ist im Flächennutzungsplan als "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" dargestellt. Zukünftig soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.
- 3.1.3.3 Für den zweiten Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes "Freizeitanlage Seltmans" ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da der eine Teilbereich des Sportplatzgeländes zukünftig gewerblich genutzt werden soll. Im Flächennutzungsplan wird aktuell eine "Grünfläche" dargestellt. Zukünftig soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.
- 3.1.3.4 Im 3. Teilbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen-Nordost" soll zukünftig eine Wohnbaufläche (W) zur Unterbringung eines Seniorenheimes dargestellt werden, sowie eine Mischbaufläche (M) zur Unterbringung von Wohnen und Gewerbe.
- 3.1.3.5 Die Änderung des 4. Teilbereiches des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen" ist erforderlich, da der sich dort befindliche Bebauungsplan "Sport-Park-Hotel-Allgäu" aufgehoben wurde. Aktuell ist im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet "Reiterhotel" dargestellt, welches herausgenommen werden soll. Zukünftig soll eine "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
- 3.1.3.6 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.1.4 Übergeordnete Planungen

- 3.1.4.1 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 nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein 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 Landschaftsbildes 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 Landschaftsbildes 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.

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

- A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes Weitnau als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B IV 1.1 Der flächendeckende öffentliche Personennahverkehr soll in allen Nahverkehrsräumen insbesondere im Hinblick auf Taktverkehre und abgestimmte Anschlüsse ausgebaut werden. [...]
- B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B IV 3.2.4/ [...] Die südlichen Bereiche des Alpenvorlandes sowie der Bodenseeraum sollen von der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen freigehalten werden. [...]
Karte 2
"Siedlung
und Versorgung"
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 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 leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in

Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 3.1.4.3 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 "Iller-Vorberge (Kemptner Wald)". Die Planung steht diesem Ziel, das den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung zukommen lässt, grundsätzlich zwar entgegen. Andererseits ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet auf Grund der starken Zerschneidungseffekte der begrenzenden Straßen sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im äußersten Randbereich des sehr großen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit den umgebenden Straßen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, besitzt dieser Bereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die Sinnhaftigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet ist insofern als gering einzustufen. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g. städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes stellt die Gemeinde Oy-Mittelberg im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Allgäu.
- 3.1.4.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.1.4.5 Der Markt Weitnau hat sich intensiv mit dem Thema des Bedarfs an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen auseinandergesetzt und hat sowohl für Wohnbauflächen als auch für gewerbliche Bauflächen Bedarfsanalysen 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 erstellen lassen. Diese werden als Anlage zur Flächennutzungsplanänderung geführt.
- 3.1.4.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.1.5 Systematik der Planung

- 3.1.5.1 Die Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplotet und forthin koordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind somit gewährleistet.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

- 3.2.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des ersten Teilbereiches derzeit als "Ortsrandeingrünung" und "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Im zweiten Teilbereich ist derzeit eine "Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz" dargestellt. Im dritten Teilbereich ist derzeit ein "Sondergebiet", "Wohnbaufläche", "Straßenverkehrsflächen", "Fläche für die Landwirtschaft" und "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" dargestellt. Im vierten Teilbereich ist aktuell ein "Sondergebiet" dargestellt.

3.2.2 Inhalt der Änderung

- 3.2.2.1 Im 1. Teilbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" wird anstelle von "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" in Zukunft "gewerbliche Bauflächen", "Straßenverkehrsflächen", "Verkehrsbegleitgrün", "Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität" und "Flächen für Versorgungsanlagen, Gas" dargestellt.

Im 2. Teilbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Freizeitanlage Seltmans" wird anstelle von "Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz" in Zukunft ebenfalls "gewerbliche Bauflächen" sowie "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung", "Straßenverkehrsflächen" und "Verkehrsbegleitgrün" dargestellt.

Im 3. Teilbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen-Nordost" wird anstelle des bisher dargestellten "Sondergebiets", der "Wohnbaufläche", der "Straßenverkehrsflächen", der "Fläche für die Landwirtschaft" und der "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" in Zukunft "Wohnbauflächen", "gemischte Bauflächen", "Straßenverkehrsflächen", "Verkehrsbegleitgrün", "Grünflächen mit Zweckbestimmung als Bach begleitende Zone" und "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" dargestellt.

Der 4. Teilbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" wird im bisherigen Flächennutzungsplan als "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Reiterhotel" dargestellt. Nach der Aufhebung des entsprechenden Bebauungsplans soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden und künftig eine "Fläche für die Landwirtschaft" und "Offenland-Feuchtfäche (Art 13d(1) BayNatSchG) – Erhalt, Pflege und Entwicklung" darstellen.

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung von 4 Teilbereichen des Flächennutzungsplans im Bereich der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen", "Freizeitanlage Seltmans", "Ritzen Nordost" und "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)****4.1.1.1** Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 4 Teilbereiche geändert.

Im 1. Teilbereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" wird anstelle von "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" in Zukunft "gewerbliche Bauflächen", "Straßenverkehrsflächen", "Verkehrsbegleitgrün", "Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität" und "Flächen für Versorgungsanlagen, Gas" dargestellt.

Im 2. Teilbereich "Freizeitanlage Seltmans" wird anstelle von "Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz" in Zukunft ebenfalls "gewerbliche Bauflächen" sowie "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung", "Straßenverkehrsflächen" und "Verkehrsbegleitgrün" dargestellt.

Im 3. Teilbereich "Ritzen Nordost" wird anstelle des bisher dargestellten "Sondergebiets", der "Wohnbaufläche", der "Straßenverkehrsflächen", der "Fläche für die Landwirtschaft" und der "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" in Zukunft "Wohnbauflächen", "gemischte Bauflächen", "Straßenverkehrsflächen", "Verkehrsbegleitgrün", "Grünflächen mit Zweckbestimmung als Bach begleitende Zone" und "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" dargestellt.

Der 4. Teilbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" wird im bisherigen Flächennutzungsplan als "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Reiterhotel" dargestellt. Nach der Aufhebung des entsprechenden Bebauungsplans soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden und künftig eine "Fläche für die Landwirtschaft" und "Offenland-Feuchtfläche (Art 13d(1) BayNatSchG) – Erhalt, Pflege und Entwicklung" darstellen.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um vier Teilbereiche, die bisher eine unterschiedliche Nutzung erfahren.

Der erste Teilbereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" (Teilbereich der Flst.-Nrn. 292/2 und 292/16, Gemarkung Weitnau) der Änderung dient bisher wie im Flächennutzungsplan dargestellt der Ortsrandeingrünung. Der zweite Teilbereich "Freizeitanlage Seltmans" (Teilbereich der Flst.-Nr. 705, Gemarkung Weitnau) wird landwirtschaftlich genutzt, da das geplante Stadion nie umgesetzt wurde. Der dritte Teilbereich "Ritzen Nordost" (Flst.-Nrn. 11/34, 11/62, 264/4, 264/14, 282/2, 283, 284/1, 284/2, 284, 284/3, 286, 287 (z.T. Teilbereiche), Gemarkung Weitnau) wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Der

vierte Teilbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" (Flst.-Nr. 2432, Gemarkung Weitnau) wird bisher landwirtschaftlich bewirtschaftet.

- 4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie zur Aufhebung eines Sondergebiets. Die Ausweisung von Gewerbegebieten dient zur Deckung des Flächenbedarfs der ansässigen Gewerbebetreiber. Die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten dient einerseits zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen.
- 4.1.1.4 Für die Änderung der vier Teilbereiche des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen", "Freizeitanlage Seltmans", "Ritzen Nordost" und "Sport-Park-Hotel-Allgäu" 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. Durch die Herausnahme des vierten Teilbereichs "Sport-Park-Hotel-Allgäu" aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind keine (nachteiligen) Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten, da die Darstellung entsprechend der realen Nutzung in "Fläche für die Landwirtschaft" angepasst wird. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung beschränkt sich daher im Folgenden auf die anderen drei Teilbereiche "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen", "Freizeitanlage Seltmans" und "Ritzen-Nordost".
- 4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt im 1. Teilbereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" 1,20 ha, davon sind 0,90 ha gewerbliche Bauflächen und Flächen für Versorgungsanlagen, 0,30 ha Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün.
- Der 2. Änderungsbereich "Freizeitanlage Seltmans" umfasst eine Fläche von 1,80 ha, davon sind 1,40 ha Gewerbegebiet, 0,19 ha Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün und 0,22 ha Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung.
- Der 3. Änderungsbereich "Ritzen-Nordost" umfasst 1,68 ha, davon sind 0,55 ha gemischte Baufläche, 0,73 ha Wohnbaufläche, 0,3 ha Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün, 0,07 ha Grünflächen mit Zweckbestimmung als Bach begleitende Zone und 0,03 ha Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung.
- Der 4. Änderungsbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" umfasst eine Fläche von 2,13 ha, davon sind 2,06 ha Fläche für die Landwirtschaft und 0,07 ha Offenland-Feuchthfläche.
- 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von (externen) Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist, soweit im Einzelfall erforderlich, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzulegen.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Der 1. Teilbereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" und der östliche Bereich des 2. Teilbereich "Freizeitanlage Seltmans" liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M". Eine genaue Betrachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.04.1976 und eine Beurteilung der Vereinbarkeit des Wasserschutzgebiets mit dem geplanten Vorhaben findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Der 3. Teilbereich "Ritzen-Nordost" liegt im südlichen Bereich innerhalb des Vorranggebiets WVR Nr. 22 zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

Sonstige verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forstwirtschaft) sind nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.1.4 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 16.02.2006):

Für alle vier Teilbereiche trifft der Landschaftsplan keine konkreten Aussagen. Lediglich südlich an den Aufhebungsbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" grenzen Mooregebiete mit Wasserrückhaltefunktion an.

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

Das Einzige, um Umfeld der Änderungsbereiche gelegene FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371) befindet sich ca. 400 m westlich des Teilbereichs "Freizeitanlage Seltmans". Aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Bebauung kann eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Etwa 25 m südlich der Änderung 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). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, die von der Änderung jedoch nicht berührt werden.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Etwa 10 bis 15 m östlich und nördlich des Teilbereichs II 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" mit zwei Teilflächen (Nr. 8326-0168-022; Nr. 8326-0168-023). Etwa 5 m südöstlich befindet sich ein weiteres § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsäume und Bachschluchtvegetation an einem Nebenbach des Weitnauer Bachs süd- östlich von Seltmans" (Nr. 8326-0186-003). Etwa 80 m westlich befinden sich mehrere Teilflächen des nach § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaat Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-026; Nr. 8326-0155-025; Nr. 8326-0155-024). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, die von der Änderung jedoch nicht berührt werden.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Südlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. 50 m verläuft der Weitnauer Bach, welcher zugleich das gem. § 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. 8326-0168-017) dargestellt. Weitere Teilflächen des Biotops befinden sich im näheren Umfeld der Planung entlang des Weitnauer Bachs. Ein weiteres gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Gehölzstreifen an kleineren Tobeln an der Südflanke des Sonnenecks" (Nr. 8326-0165-002) befindet sich ca. 235 m nördlich des Geltungsbereichs und der "B 12". Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, die von der Änderung jedoch nicht berührt werden.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Im südlichen Bereich der Teilfläche IV liegt eine Teilfläche des nach Art. 16 BayNatSchG kartierten Biotops "Speckbach mit bachbegleitenden Nasswiesen, Streuwiesen und Hangquellaustritten an den Einhängen" (Nr. 8327-0016-001).

Der westliche Bereich der 1. Teilfläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M" (Kennzahl 2210-8326-000-40, festgesetzt am 03.04.1976). Der 3. Teilbereich "Ritzen-Nordost" liegt im südlichen Bereich innerhalb des Vorranggebiets WVR Nr. 22 zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Die geltende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht zu erwarten. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

4.2 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)

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

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

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

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Beim Teilbereichs 1 handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Südlich der zu ändernden Teilfläche 1 befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die durch die Straße "Gewerbering" erschlossen sind, sowie eine als Ortsrandeingrünung mit jungen Gehölzen bepflanzte Grünfläche. Weiter im Süden verläuft die Kreisstraße OA 7. Zudem befindet sich südwestlich der zu ändernden Teilfläche 1 ein Einzelhandel mit Parkplatz, im Westen verläuft die Auffahrt zur Bundesstraße B 12, die nördlich des Änderungsbereichs verläuft. Nordöstlich befindet sich ein Wohngebäude. Östlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich der durch den Änderungsbereich verlaufenden Kreisstraße befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland.
- Infolge der 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.
- Die Teilfläche 1 ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Bundesstraße und Auffahrt im Norden und Westen, bestehendes Gewerbegebiet und Kreisstraße mit Radweg im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und der angrenzenden Gewerbebetriebe 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 Teilbereich 1 kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Der nordöstliche Teil der zu ändernden Teilfläche 2 ist bereits weitgehend anthropogen durch Bebauung, Versiegelung und als Sportanlage überprägt. Der nordwestliche Teil wird als landwirtschaftliche Mähwiese genutzt. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sportplatz ausgewiesen, wurde jedoch nur wenig dafür genutzt. Im Norden entlang des Änderungsbereichs verläuft die Kreisstraße OA 7 "Heinrich-Nicolaus-Straße". Entlang der Kreisstraße OA 7 befindet sich eine einseitige Baumallee.
- Nördlich und westlich entlang der Außengrenzen des zu ändernden Teilbereichs 2 befinden sich mehrere Gehölze zur Eingrünung. Östlich fließt von Süden in Richtung Norden ein unbenanntes Gewässer, welches östlich des Teilbereichs 2 in den Weitnauer Bach mündet. Dieser fließt anschließend nördlich entlang des Teilbereichs 2 von Osten in Richtung Westen. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland und eine Sportfläche.
- Aufgrund der überwiegenden Bebauung und der bisherigen Nutzung des westlichen Teils als landwirtschaftliches Grünland ist die Artenvielfalt stark begrenzt. Der vorhandene Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Innerhalb des Teilbereichs 2 bestehen nur wenige einzelne Gehölze. 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.
- Infolge der Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung bestehen bereits Beeinträchtigungen durch Störungen und Geräuscentwicklungen. Innerhalb des Teilbereichs 2 besteht ein begrenztes Nahrungsangebot, wodurch lediglich wenige siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Die an den Teilbereich 2 angrenzenden Gehölzbestände bieten geeignete Lebensräume.
- Der überplante Bereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der vorhandenen Nutzung und der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Bundesstraße, Kreisstraße mit Radweg im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die bestehenden Beeinträchtigungen lassen eine Durchquerung der Flächen v.a. durch störungsempfindliche Tiere als sehr unwahrscheinlich erscheinen.
- Zu den umliegenden kartierten Biotopen bestehen keine funktionalen Beziehungen.
- Dem Teilbereich 2 kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich Gehölze. Der Änderungsbereich ist bereits im östlichen und westlichen Teil von Bebauung umgeben. Südlich grenzt direkt die "Hoheneggstraße" an, nördlich erstreckt sich die intensiv genutzte Grünlandfläche weiter bis zur B 12". Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im westlichen Teil eine alte landwirtschaftliche Hofstelle.
- Östlich im Änderungsbereich verläuft ein im nördlichen Abschnitt offener, im südlichen Abschnitt verdolter, unbenannter Zufluss des "Weitnauer Baches". Eine Überflutungsgefahr für das Plangebiet ist nicht bekannt. Bei dem unbenannten Gewässer handelt es sich nicht um einen Wildbach.
- Der Änderungsbereich weist eine Vorbelastung durch die im Norden angrenzende Wohnbebauung auf (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Es besteht eine geringe Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeigern zusammen. Lediglich im Bereich der Gehölzstrukturen kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Bundesstraße im Norden, Kreisstraße im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die umliegende Bebauung lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische 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.
- Um zu prüfen, ob im zu ändernden Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im September 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 15.11.2021, aktualisiert am 17.10.2022). Dabei fanden sich in den Bäumen keine Hinweise auf eine Nutzung durch geschützte Tierarten. Der Dachboden des Wohngebäudes und die angegliederte Scheune sind potenziell für Fledermäuse geeignet. Eine derzeitige Nutzung als Quartier ist allerdings unwahrscheinlich, da keinerlei Spuren entdeckt wurden. Bei der Überprüfung der Fensterläden wurde hinter insgesamt sieben Fensterläden in den beiden oberen Stockwerken (Obergeschoss und

Dachboden) auf der Süd-, Ost- und Nordseite mehrere Kotkrümel einer unbekannten Fledermausart gefunden. Dabei könnte es sich um die Kleine Bartfledermaus handeln, welche ihre Quartiere sehr gern hinter Fensterläden besitzt. Auch die Zwergfledermaus könnte infrage kommen. Bei den Ausflugskontrollen im Jahr 2022 konnte allerdings keine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, sodass das Vorhandensein einer Wochenstube ausgeschlossen werden kann. Ob das Gebäude inzwischen nicht mehr genutzt wird oder Einzeltiere gelegentlich hinter den Fensterläden übertagen, bleibt unklar. Vogelnester konnten bei der Untersuchung nicht gefunden werden. An der nördlichen Scheune sind drei Nistkästen vorhanden, allerdings konnte im Jahr 2021 aufgrund des späten Kartierzeitpunktes kein Besatz festgestellt werden. Im Jahr 2022 waren die Kästen nicht besetzt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass in den Gehölzen Brutvorkommen einiger ubiquitärer Arten bestehen.

- Dem Teilbereich 3 kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Beim überwiegenden Teil des Änderungsbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Ebenso wie die angrenzenden Flächen wird der Änderungsgeltungsbereich durch häufige Mahd und Düngung bewirtschaftet, weshalb der Bereich sehr strukturarm ist und keine besonderen Eigenschaften für streng geschützte Tierarten aufweist.
- Innerhalb des südlichen Teils des Änderungsbereichs liegt eine Teilfläche des nach Art. 16 BayNatSchG kartierten Biotops "Speckbach mit bachbegleitenden Nasswiesen, Streuwiesen und Hangquellaustritten an den Einhängen" (Nr. 8327-0016-001). Hauptbiotoptyp sind Flachmoore und Quellmoore.
- Dem Teilbereich 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu" kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 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.

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Aus geologischer Sicht gehört die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche 1 zu den Allgäuer Molasse Vorbergen. Im Gebiet stehen nach der Geologischen Karte (M 1: 25.000) des Umweltatlas Bayern polygenetische Talfül-

lungen 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 Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich liegen die Böden noch weitestgehend natürlich vor. Im Norden des Änderungsbereichs werden die Böden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Hier ist die Erfüllung der Bodenfunktionen noch weitestgehend uneingeschränkt möglich.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (LILb2 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 zu ändernden Teilbereich 1 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 Teilbereich 1 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 Teilbereich 1 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 im Teilbereich 1 damit eine hohe Bedeutung zu.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Aus geologischer Sicht gehört der Teilbereich 2 zu den Allgäuer Molasse Vorbergen. Im Gebiet stehen nach der Geologischen Karte (M1:25.000) des Umweltatlas Bayern würmzeitliche Moräne (Till), welche in unterschiedlichster Form (kiesig bis blockig, sandig bis schluffig, tonig bis sandig und kiesig bis blockig) vorliegen. Bei den Sedimenten handelt es sich um mit nichtbindigen Lockergesteinen wechselnde bindige Lockergesteine mit oft kleinräumig wechselhafter Gesteinsausbildung. Aus den Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M1:25.000) als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) gebildet.
- Der östliche Teil des Teilbereichs 2 ist nahezu vollständig bebaut oder durch die Nutzung als Sportplatz beeinträchtigt. 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 westlichen Bereich sind natürliche Böden anzutreffen, da der geplante Sportplatz nicht umgesetzt wurde.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (LIIIb2 42/36 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 Teilbereich 2 ist mit der Wertklasse 2 als gering 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 3 mittel 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 36 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala eine geringe Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist,

liegt die Ertragsfähigkeit der Böden im regionalen Vergleich bei einer mittleren Bewertung.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 36 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im hohen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Teilbereich 2 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 Böden im Teilbereich 2 damit eine mittlere Bedeutung zu.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Aus geologischer Sicht gehört der Teilbereich 3 zu den polygenetischen, pleistozänen bis holozänen Talfüllungen, die durch Ablagerungen im Außenbereich der Würmeiszeit geprägt sind. Die anstehenden Böden bestehen fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus kies-führendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen der Lehmböden basierend auf der Reichsbodenschätzung (LIIb1 62/56 im nördlichen Bereich und LIIb2 58/51 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 Teilbereich 3 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. Mit Hilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 56/51 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 56/51 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, dass im zu ändernden Teilbereich 3 hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Dem Teilbereich 3 kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Laut Auskunft der Behörden ist auf den Änderungsbereichen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.

Die Änderungsbereiche sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Aus geologischer Sicht gehört der nördliche Teilbereichs 4 zu den Allgäuer Molasse Vorbergen. Im Gebiet stehen nach der Geologischen Karte (M1:25.000) des Umweltatlas Bayern würmzeitliche Moräne (Till), welche in unterschiedlichster Form (kiesig bis blockig, sandig bis schluffig, tonig bis sandig und kiesig bis blockig) vorliegen. Bei den Sedimenten handelt es sich um mit nichtbindigen Lockergesteinen wechselnde bindige Lockergesteine mit oft kleinräumig wechselhafter Gesteinsausbildung. Aus den Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M1:25.000) als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) gebildet. Der südliche Bereich des Teilbereichs 4 zu den polygenetischen, pleistozänen bis holozänen Talfüllungen, die durch Ablagerungen im Auenbereich der Würmeiszeit geprägt sind. Die anstehenden Böden bestehen aus Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig.
- Die natürlichen Bodenfunktionen der Lehmböden basierend auf der Reichsbodenschätzung (Nördlicher Teil des Änderungsbereichs: LIIc1 55/48 (nördlich) und LIIc2 51/45 (südlich), südlicher Teil des Änderungsbereichs: LIIc2 45/41 (nördlich) und LIIc3 36/32 (südlich) 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 Teilbereich 3 ist mit der Wertklasse 4 im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs (LIIc1, LIIc2, LIIc2) als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs (LIIc3) ist das Retentionsvermögen mit der Wertstufe 2 als gering einzustufen.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs (LIIc1, LIIc2, LIIc2) mit Wertklasse 4 hoch bewertet. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs (LIIc3) wird das Rückhaltevermögen mit der Wertstufe 3 als mittel 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. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im nördlichen Änderungsbereich anstehenden Boden Grünlandzahlen von 48, 45 und 41 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. Für den im südlichen Änderungsbereich anstehenden Boden wurde eine Grünlandzahlen von 32 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) entspricht.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahlen im nördlichen Änderungsbereich mit 48, 45 und 41 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, dass im überwiegenden Teil des zu ändernden Teilbereichs 4 hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs mit einer Grünlandzahl von 32 kann von einer hohen Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden, dass im südlichen Randbereich des Teilbereichs 4 hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen sind.
- Den Böden im überwiegenden Teil des 4. Teilbereichs kommt eine hohe Bedeutung zu. Den Böden im südlichen Randbereich des Änderungsbereichs kommt eine mittlere Bedeutung zu.
- Dem Teilbereich 4 kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung 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.

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Oberflächengewässer kommen im Teilbereich 1 nicht vor. Das nächste Oberflächengewässer ist der "Weitnauer Bach", der etwa 250 m südlich des Geltungsbereiches verläuft. In diesem Abschnitt lautet die Gesamtbewertung der Gewässerstrukturkartierung "deutlich verändert".
- Im Westen des zu ändernden Teilbereichs 1 liegt ein Teil des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M" (Kennzahl 2210-8326-000-40, festgesetzt am 03.04.1976).
- Die Böden südlichen Teil des Änderungsbereichs sind bereits weitgehend durch die Bestandsbebauung versiegelt. Die flächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist 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.
- Dem Teilbereich 1 kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Östlich verläuft außerhalb des Teilbereichs 2 ein in nördlicher Richtung fließender, offener unbenannter Zufluss des "Weitnauer Baches" (Kennzahl 215222). Dieser mündet ca. 35 m östlich des Teilbereichs 2 in den "Weitnauer Bach", welcher nördlich des Teilbereichs 2 in ca. 15 m Entfernung fließt. Es handelt sich um ein Gewässer 6. Stufe, der Fließabschnitt wird nach der Gewässerstrukturkartierung als mäßig bis deutlich verändert bewertet. Von den Gewässern sind im Falle von extremen Hochwasserereignissen Gefährdungen des Teilbereichs 2 möglich.
- Dem Teilbereich 2 kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Östlich im Teilbereich 3 verläuft ein im nördlichen Abschnitt offener, im südlichen Abschnitt verdolter, unbenannter Zufluss (Gewässer 3. Ordnung) des "Weitnauer Baches". Eine Überflutungsgefahr für den Teilbereich 3 ist nicht bekannt.

- Durch das Richtung Norden hin ansteigende Gelände kann es bei Starkregenereignissen zu vermehrtem Hangwasser kommen.
- Der zu ändernde Teilbereich 3 überschneidet sich im südlichen Rand mit dem Vorranggebiet WVR Nr. 22 für die Wasserversorgung.
- Ein weiteres, größeres Gewässer, der Weitnauer Bach (Kennzahl 215222), verläuft etwa 65-90 m südlich. Es handelt sich um ein Gewässer 6. Stufe, der Fließabschnitt wird nach der Gewässerstrukturkartierung als deutlich bis stark verändert bewertet. Von dem Gewässer sind keine den Teilbereich 3 betreffenden Hochwasserereignisse bekannt und aufgrund der Entfernung auch nicht zu erwarten.
- Dem Teilbereich 3 kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Südlich entlang des Teilbereichs 4 verläuft ein in westliche Richtung fließende "Speckbach" (Kennzahl 472066). Eine Überflutungsgefahr für den Teilbereich 3 ist nicht bekannt.
- Dem Teilbereich 4 kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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.

4.2.1.4 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. Die bestehende Bebauung in den Teilbereichen 2 und 3 ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Im Teilbereich 1 fallen momentan keine Abwässer an.
- Vom Weitnauer Bach ausgehend ist keine Überflutungsgefahr bekannt und aufgrund der Topografie auch nicht zu erwarten.
- Aufgrund der nördlichen Hanglagen der Teilflächen I und 3 kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

4.2.1.5 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.

- Die Änderungsbereiche liegen 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 der Änderungsbereiche 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 (Teilbereich 1) 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 die Luftqualität im Gemeindegebiet sehr gut ist. Messdaten zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und von der bestehenden Gewerbefläche reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen Plangebietes kann es in den angrenzenden Gebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 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.

- Es bestehen Blickbeziehungen nach Norden zum Sonneck sowie nach Süden in Richtung Mittelberg und Hauchenberg.

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Bei der Teilfläche 1 handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in westlicher Ortsrandlage des Hauptortes Weitnau. Im Westen liegt eine Eingrünungsstruktur. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 12, westlich befindet sich eine Auffahrt zur Bundesstraße. Im Süden schließt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Für das Landschaftsbild bedeutende Strukturen finden sich nicht im Teilbereich 1.
- Der Teilbereich 1 ist von Süden her einsehbar und nur sehr leicht exponiert.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Bei der Teilfläche 2 selbst handelt es sich im Osten um ein bestehendes Gewerbegebiet und im Westen um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Teilortes Seltmanns. Im Norden entlang der Kreisstraße OA 7 liegt eine Grünfläche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, die eine Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist.
- Die Teilbereich 2 ist von Süden her einsehbar und nur sehr leicht exponiert.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Bei der Teilfläche 3 handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zentrum von Weitnau. Im westlichen Teil der zu ändernden Teilfläche 3 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden grenzt das Feuerwehrhaus und die Kreisstraße OA 7 an die Teilfläche 3 an.
- Der Teilbereich 3 ist aufgrund der exponierten Lage von Süden her gut einsehbar, da der Bereich von Norden in Richtung Süden hin abfällt. Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Bei der Teilfläche 4 handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in Osterhofen östlich von Weitnau.

- Der Teilbereich 4 ist aufgrund der Lage im Talbereich des "Speckbachs", der angrenzenden Gehölze und dem nach Norden hin ansteigenden Geländes nur bedingt einsehbar.
- Der Bereich besitzt aufgrund der angrenzenden Wanderwege und des nördlich liegenden Hotels "Osterhof" eine gewisse Erholungseignung.

Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 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.

Teilfläche I "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Die Teilfläche I besitzt nur eine sehr geringfügige Naherholungsfunktion. Innerhalb der Teilfläche 1 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 zur zu ändernden Teilfläche I.
- Die Teilfläche I wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich des zu ändernden Teilbereichs 1 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen temporär Lärm- und Geruchsemissionen aus.
- Der überplante Bereich besitzt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Die ursprünglich im westlichen Teil der Teilfläche 2 geplante Sportanlage würde sich zur Naherholung eignen, jedoch wurde diese nie umgesetzt. Östlich der Teilfläche 2 befindet sich ein intensiv genutzter Fußballplatz. Der überplante Bereich besitzt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung.
- Der Bereich ist wichtig für die Erholung und für den Tourismus; südlich des Teilbereichs 2 ca. 110 m entfernt verläuft der Fernwanderweg "Münchner Jakobsweg (München-Lindau)". Zudem verläuft östlich des Teilbereichs 2 ein asphaltierter Weg, der als örtlicher Wanderweg genutzt wird. Diese Wanderwege sind Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Die Teilfläche 3 wird landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzt aufgrund der bestehenden Vorbelastungen eine nur geringfügige Naherholungsfunktion.

Direkt innerhalb oder angrenzend an die Teilfläche 3 befinden sich keine Wander- und Radwege. Wichtig für die Erholung und den Tourismus sind vor allem die Bereiche östlich und südlich der Teilfläche 3 in und um den Ortskern von Weitnau. Diese Bereiche sind von der Änderung nicht betroffen.

- Auf die Teilfläche 3 wirken die Lärmemissionen der Feuerwehr, der Kreisstraße OA 7 sowie der Bundesstraße B 12 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Die Teilfläche 4 besitzt aufgrund der außerörtlichen Lage, dem angrenzenden Hotel und den umliegenden Wanderwegen eine mittlere Naherholungsfunktion. Durch die zwei Teilflächen der Teilfläche 4 verläuft der Fernwanderwege "Münchner Jakobsweg", Fernradweg "Jakobus Radpilgerweg München-Kempten-Lindau", "Allgäu-Radweg" sowie zahlreichen örtlichen Rad- und Wanderwegen. Der Weg wird ganzjährig touristisch besucht. Von dort bestehen Blickbeziehungen zur zu ändernden Teilfläche 4.

Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler in den zu ändernden Bereichen. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler in den Wirkungsbereichen der Teilflächen I, 2, 3 und 4.
- Den einzelnen Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung für die Teilbereiche 1, 2 und 3 1.150-1.164 kWh/m² und für den Teilbereich 4 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.550-1.599 Stunden pro Jahr im Teilbereich 1, 1.600-1.649 Stunden pro Jahr in den Teilflächen 2 und 3 und 1700-1749 Stunden pro Jahr im Teilbereich 4 sind in Verbindung mit ebenen Lage bzw. der leichten Hangneigung in Richtung Süden die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Im Bereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes in den Teilflächen I und 2 ist grundsätzlich die Nutzung von oberflächennaher Geothermie ausgeschlossen. Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern in-

nerhalb der restlichen Bereiche ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Einsatz von Erdwärmekollektoranlagen und Grundwasserwärmepumpen ist möglich.

- 4.2.1.10 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.

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

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

- 4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung/Ackernutzung), 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.

4.2.3 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)

- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

Im Bereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" wird durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird keine Nutzungsänderung vorbereitet. Da sich dadurch keinerlei Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung ergeben, wird in den folgenden Schutzgütern nicht weiter auf den 4. Teilbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" eingegangen. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes der Schutzgüter bezieht sich nur auf die Teilbereiche (1,2 und 3), für die im Zuge dieser Änderung die Voraussetzungen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

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

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Teilbereich 1 am Ortsrand zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Verkehrsflächen der B 12 liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- 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 Änderungsbereich hinzukommenden Gewerbe ausgeschlossen werden.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die bestehenden Gehölze am nördlichen Rand der Teilfläche 2 können durch eine Bebauung beeinträchtigt werden. Da der zu ändernde Teilbereich 2 am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Für die umliegenden Flächen der Biotopkartierung entlang des Weitnauer Bachs im Norden und des unbenannten Baches östlich wird sich keine Än-

derung ergeben. Die zu den Biotopen gewandten Flächen sind bereits vollständig bebaut. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen, durch die Änderung der Teilfläche 2 ausgeschlossen werden.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Teilbereich 3 am Ortsrand zwischen bestehender Bebauung, der Hoheneggerstraße und der B 12 liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Durch eine zusätzliche Bebauung im und angrenzend an das Plangebiet vorkommende Arten beeinträchtigt.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 15.11.2021, aktualisiert am 17.10.2022) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen darauffolgenden Jahres erfolgen, Schutz von Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume, Meisennistkästen und Fledermauskästen im räumlichen Umfeld und an den Neubauten installieren). Bei Einhaltung dieser Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Gesamter Änderungsbereich:

- Die biologische Vielfalt wird sich geringfügig verringern. Durch eine zusätzliche Bebauung verbleiben innerhalb der Änderungsbereiche nur wenige Flächen, die sich als Lebensraum eignen können. Ein Teil der Pflanzenarten wird höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Geeignete Maßnahmen hierzu wären: Eingrünung zum Schutz der angrenzenden Biotope, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Dachbegrünung, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, insektenschonende Beleuchtung und PV-Anlagen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Gesamter Änderungsbereich:

- 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 geringen Hanglage in den Teilflächen 1 und 2 kommt es zu möglichen Bodenabtragungen und -aufschüttungen. Aufgrund der Hanglage in der Teilfläche 3 kann es bei Starkregenereignissen zu auftretendem Hangwasser kommen, wodurch massive Bodenabtragungen und -auftragungen erforderlich sein können, die zu massiven Veränderungen des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs und stellenweise zu Bodenverdichtungen führen. Die durch geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden.
- Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung der Teilbereiche 1, 2 und 3 erfolgt im Teilbereich 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu" die Rücknahme der Sonderbaufläche und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Hierbei handelt es sich um etwa 2,1 ha Fläche mit vergleichbaren Bodenfunktionswerten, sodass der Flächenverlust für die Landwirtschaft kompensiert wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele hierfür sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs wird auf Baugenehmigungsebene ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept empfohlen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" und Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- 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.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Östlich grenzt an die zu ändernde Teilfläche 2 ein namenloser Bach an, der entlang des Geltungsbereichs von Norden in Richtung Süden fließt. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.
- Das Vorranggebiet WVR Nr. 22 für die Wasserversorgung, welches am südlichen Randbereich innerhalb des Geltungsbereichs liegt, erfährt durch die Änderung keine Beeinträchtigung. Eine Siedlungsentwicklung aus Misch- und Wohngebieten ist mit dem Schutzzweck des Vorranggebiets vereinbar

Gesamter Änderungsbereich:

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden (z.B. versickerungsfähige Beläge, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, Anlage Retentionsbereiche).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des WAV Untere Argen zugeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet.
- Aufgrund der leichten Hanglage der Teilflächen I und 2 und der stärkeren Hanglage der Teilfläche 2 kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Zudem kann es im Teilbereich 2 "Freizeitanlage Seltmans" von den umliegenden Gewässern zu

einer möglichen Gefährdung durch extreme Hochwasserereignissen kommen. Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenabflüssen und vor einer Gefährdung durch extreme Hochwasserereignisse sollten Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen werden.

4.2.3.6 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 in den Änderungsbereichen unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die kleinflächigen Luftaustauschbahnen hangabwärts in den Änderungsbereichen werden eingeschränkt.
- Die zu ändernden Bereiche erfahren eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Verkehr innerhalb der Änderungsbereiche. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da die Gebiete nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt sind.
- 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 Änderungsgebiet 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.
- Auch im neuen Baugebiet kann die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Aus dem Kfz-Verkehr der umliegenden Verkehrsflächen (Bundesstraße B 12 und Hoheneggerstraße) und den teils angrenzenden Gewerbeflächen werden sich auch künftig Schadstoffe in der Luft anreichern, wodurch die Luftqualität beeinträchtigt wird.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden. Beispiele dafür sind Pflanzungen, extensive Begrünung von Dächern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper im Änderungsgebiet auf den Teilflächen I, 2 und 3 erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Ortsränder des Marktes Weitnau weiter in die freie Landschaft verlagert wird und die Blickbeziehungen nach Süden in die offene Landschaft eingeschränkt werden. Die Einsehbarkeit ist aufgrund des vor allem im Teilfläche 3 nach Norden hin ansteigenden Geländes sehr weitreichend. Für die Erholung relevante Strukturen wie Fuß- oder Radweges sind von der Planung nicht betroffen.
- Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere soll u.a. eine hochwertige Durch- und Eingrünung des Gebietes stattfinden und der Baumbestand soweit möglich erhalten werden. Pflanzlisten können dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegende Landschaft zu erreichen. Auch eine Einschränkung der Gebäudehöhen kann dazu beitragen, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Durch die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Eine Erholungsnutzung der Teilflächen I und 2 ist nicht möglich. Teilfläche 2 war ursprünglich als Sportanlage für einen Fußballplatz geplant, dieser wurde jedoch nie umgesetzt. Auf diesem Bereich wird bisher landwirtschaftlich genutzt und erfüllt keinerlei Naherholungsfunktionen. Durch die Änderung wird die Ansiedelung von Gewerbebetrieben und neuen Wohngebieten ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können und dem Wohnbedarf nachgekommen wird. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation des Marktes Weitnau aus.
- Das Änderungsgebiet besitzt eine hauptsächlich auf das Ortsbild des Marktes Weitnau und Seltmans zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung. Durch die geplanten Baukörper und der Verlagerung des Ortsrandes erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Fußwegeverbindungen sind nicht betroffen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dabei soll ins-

besondere auf die immissionsschutztechnischen Wechselwirkungen zwischen den bestehenden und den geplanten gewerblichen Betrieben Rücksicht genommen werden.

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

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

- Innerhalb der Teilbereiche der Änderung sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden, deshalb entsteht hier 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 in Sonthofen unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 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):

- Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- In der Gesamtschau sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.2.3.11 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):

- Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale und schriftliche Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasser" und "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu

erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den zukünftigen Betrieb der Gewerbe bzw. Anlagen können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

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

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

4.2.3.14 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.

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist aufgrund der sich evtl. ergebenden Grundstückszuschnitte und der Hanglage des Baugebietes nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

- 4.2.3.16 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.

4.2.4 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):

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächen-nutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaus-halt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vor-gaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.
- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen fol-gende Festsetzungen zu treffen:
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes in der Teilfläche 2 (als pla-nungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Einrichtung und naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen (Schutzgü-ter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild)
 - Eingrünung der Bereiche im Übergang zur freien Landschaft (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und/oder die privaten Baugrundstücke (Schutzgut Arten und Lebens-räume)
 - Ausschließliche Zulassung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortge-rechter, einheimischer Gehölze (Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Dach- und Fassadenbegrünungen (Schutzgut Landschaftsbild)

- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schutzgut Wasser)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht kleiner/gleich 2700 Kelvin (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglas-Seite) (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Sparsamer Umgang mit Rohstoffen, durch Prüfung überschüssigen Erdaushubes auf seine Verwendbarkeit als Baustoff und ggf. Verwendung als solcher (Schutzgut Boden)

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

- 4.2.5.1 Die Wahl der Änderungsbereiche ergibt sich aus der Notwendigkeit, weitere Gewerbe-, Wohn- und Mischbaugebiete zu schaffen. Die Standorte eignen sich aufgrund ihrer angrenzenden Nutzung und bestehenden Beeinträchtigungen für diese Vorhaben. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Grundlage für die Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen.

4.2.6 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)

- 4.2.6.1 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.

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

- 4.3.1 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):**

4.3.1.1 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)

4.3.1.2 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.

4.3.2 **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):**

4.3.2.1 Der Markt Weitnau wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

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

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden künftig Gewerbeflächen am westlichen Rand von Weitnau (Teilfläche I) und in Seltmans (Teilfläche 2) sowie ein Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche im Zentrum von Weitnau (Teilfläche 3) dargestellt. Im Gegenzug entfällt eine Sonderbaufläche in Osterhofen, welche künftig als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt wird.

4.3.3.2 Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 4 Teilbereiche geändert.

Im 1. Teilbereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" wird anstelle von "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" in Zukunft "gewerbliche Bauflächen", "Straßenverkehrsflächen", "Verkehrsbegleitgrün", "Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität" und "Flächen für Versorgungsanlagen, Gas" dargestellt.

Im 2. Teilbereich "Freizeitanlage Seltmans" wird anstelle von "Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz" in Zukunft ebenfalls "gewerbliche Bauflächen" sowie "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung", "Straßenverkehrsflächen" und "Verkehrsbegleitgrün" dargestellt.

Im 3. Teilbereich "Ritzen Nordost" wird anstelle des bisher dargestellten "Sondergebiets", der "Wohnbaufläche", der "Straßenverkehrsflächen", der "Fläche für die Landwirtschaft" und der "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" in

Zukunft "Wohnbauflächen", "gemischte Bauflächen", "Straßenverkehrsflächen", "Verkehrsbegleitgrün", "Grünflächen mit Zweckbestimmung als Bach begleitende Zone" und "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" dargestellt.

Der 4. Teilbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" wird im bisherigen Flächennutzungsplan als "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Reiterhotel" dargestellt. Nach der Aufhebung des entsprechenden Bebauungsplans soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden und künftig eine "Fläche für die Landwirtschaft" und "Offenland-Feuchtfäche (Art 13d(1) BayNatSchG) – Erhalt, Pflege und Entwicklung" darstellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie zur Aufhebung eines Sondergebiets. Die Ausweisung von Gewerbegebieten dient zur Deckung des Flächenbedarfs der ansässigen Gewerbebetreiber. Die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten dient einerseits zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen.

4.3.3.3 **Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":**

- Etwa 25 m südlich der Änderung 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).

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Etwa 10 bis 15 m östlich und nördlich des 2. Teilbereichs 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" mit zwei Teilflächen (Nr. 8326-0168-022; Nr. 8326-0168-023). Etwa 5 m südöstlich befindet sich ein weiteres § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsäume und Bachschluchtvegetation an einem Nebenbach des Weitnauer Baches süd- östlich von Seltmans" (Nr. 8326-0186-003). Etwa 80 m westlich befinden sich mehrere Teilflächen des nach § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaat Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-026; Nr. 8326-0155-025; Nr. 8326-0155-024).

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Südlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. 50 m verläuft der Weitnauer Bach, welcher zugleich das gem. § 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-

0168-017) dargestellt. Weitere Teilflächen des Biotops befinden sich im näheren Umfeld der Planung entlang des Weitnauer Bachs. Ein weiteres gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Gehölzstreifen an kleineren Tobeln an der Südflanke des Sonnenecks" (Nr. 8326-0165-002) befindet sich ca. 235 m nördlich des Geltungsbereichs und der "B 12". Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, die von der Änderung jedoch nicht berührt werden.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Im südlichen Bereich der Teilfläche IV liegt eine Teilfläche des nach Art. 16 BayNatSchG kartierten Biotops "Speckbach mit bachbegleitenden Nasswiesen, Streuwiesen und Hangquellaustritten an den Einhängen" (Nr. 8327-0016-001).

Der westliche Bereich der 1. Teilfläche und der östliche Bereich der 2. Teilfläche liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M" (Kennzahl 2210-8326-000-40, festgesetzt am 03.04.1976). Der 3. Teilbereich "Ritzen-Nordost" liegt im südlichen Bereich innerhalb des Vorranggebiets WVR Nr. 22 zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Die geltende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht zu erwarten. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der aus der freien Landschaft einsehbaren Ortsrandlage. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden dafür Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt.
- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Darin wird eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen durchgeführt.
- 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Änderung, werden die überplanten Flächen 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.
- 4.3.3.7 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.

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

- 4.3.4.1 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)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Weitnau)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Weitnau
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung der 4. Teilbereiche im Oktober und November 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (Aufhebung des Bebauungsplanes "Sport-Park-Hotel-Allgäu", Verringerung des Flächenverbrauchs, Ermittlung Bedarf und vorhandener Flächenpotentiale, Lage im Wasserschutzgebiet und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Ortsteil Seltmans), des Regionalen Planungsverbands Allgäu (zur Herausnahme des Sondergebiets, zur Nachtverdichtung, zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen und zur Freihaltung von Freizeitwohngelegenheiten), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (zur Nichtbetroffenheit forstlicher Belange, Erhalt Feldgehölz im Bereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu", 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 Staatlichen Bauamtes Kempten (zur Entwässerung und zu Lärmschutzmaßnahmen in den Änderungsbereichen), des AllgäuNetz Leitungsverbandes (zu geltenden Abständen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zu vorsorgendem Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und wild abfließendem Wasser), des Wasser- & Abwasserverband Untere Argen (ohne Einwände) und des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (ohne Einwände)
- Ergebnisvermerk vom 22.11.2021 zum Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung der 4. Teilbereiche am 17.11.2021 im Landratsamt Oberallgäu Sonthofen mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Planungsrecht und Ortsplanung (Keine Einwände zur Her-

ausnahme der Sonderfläche), Immissionsschutz (Keine Einwände zur Herausnahme der Sonderfläche), Naturschutz (Keine Einwände zur Herausnahme der Sonderfläche)

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- 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 (zur Wahrung des Landschaftsbildes durch qualitative Eingrünung), Immissionsschutz (Emissionskontingente), Naturschutz (zu Erforderlichkeit des neu festzulegenden Ausgleichs Sonneneck von 2008, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Durchgrünung)

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs.1 BauGB im Oktober und November 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zur Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Ortsteil Seltmans), des Staatlichen Bauamtes Kempten (zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen), des Regionalen Planungsverbands Allgäu (zur Nachtverdichtung, zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen und zur Freihaltung von Freizeitwohngelegenheiten), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (keine Einwände), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zu vorsorgendem Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und zu wild abfließendem Wasser), des Wasser- & Abwasserverband Untere Argen (zur Entwässerung im Trennsystem, zum Schmutzwasser, zum Regenwasser und zur frühzeitigen Einbeziehung der Erschließungsplanung), des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (ohne Einwände) und des Landratsamtes Oberallgäu mit den Fachbereichen Kreistiefbauverwaltung

(zur Festsetzung der Pflanzbindung), Ortsplanung (zur Wahrung des Landschaftsbildes durch qualitative Eingrünung) und Naturschutz (zur Abarbeitung der Eingriffsregelung)

- 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 (zur Wahrung des Landschaftsbildes durch qualitative Eingrünung), Immissionsschutz (zur Kontingentierung, zur Einstufung des nördlich liegenden Mischgebiets als Allgemeines Wohngebiet, zu flächenbezogenen Schallleistungspegel, zum Freizeitlärm des Freibades und dem zugehörigen Parkplatz), Kreistiefbauverwaltung (Erhalt der Baumallee) und Naturschutz (zum Erhalt des Feldgehölz im Wesen, zur Abarbeitung der Eingriffsregelung und zur Ausarbeitung eines Entwurfs)

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs.1 BauGB im Oktober und November 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Staatlichen Bauamtes Kempten (zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (zu möglichen 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), der Handwerkskammer für Schwaben (zu Lärmemissionen und zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zu vorsorgendem Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und zur randlichen Überschneidung mit einem Vorranggebiet für die Wasserversorgung), des Wasser- & Abwasserverband Untere Argen (zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei Niederschlagswassereinleitungen, zur Entwässerungsplanung und zur Wasserversorgung) und des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde (zu Erfordernis der Eingriffsregelung, Gewässerrandstreifen und Öffnung des Baches)
- 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 Immissionsschutz (zur angrenzenden Feuerwehr Weitnau, zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte, zum Spitzenpegel, zu gewerblichen Vorbelastungen), Kreistiefbauverwaltung (ohne Bedenken) und Naturschutz (zur Abarbeitung der Eingriffsregelung, zum Gewässerrandstreifen und zur Öffnung des Baches) und Ergänzender Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zur Lage im Vorranggebiet für die Wasserversorgung WVR Nr. 22 und zur Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit dem Schutzzweck)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Ritzen Nordost" der Sieber Consult GmbH in der aktualisierten Fassung vom 17.10.2022

(zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Begründung – Sonstiges

4.4 Erschließungsrelevante Daten

4.4.1 Kennwerte

4.4.1.1 Fläche des Änderungsbereiches "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen": 1,20 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung	Gewerbliche Baufläche	0,89 ha
Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung	Straßenverkehrsfläche	0,07 ha
Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung	Verkehrsbegleitgrün	0,00 ha
Gewerbliche Baufläche	Straßenverkehrsfläche	0,22 ha
Gewerbliche Baufläche	Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha
Gewerbliche Baufläche	Verkehrsbegleitgrün	0,01 ha

4.4.1.2 Fläche des Geltungsbereiches "Freizeitanlage Seltmans": 1,81 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	1,40 ha
Grünfläche	Straßenverkehrsfläche	0,11 ha
Grünfläche	Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung	0,22 ha
Grünfläche	Verkehrsbegleitgrün	0,08 ha

4.4.1.3 Fläche des Geltungsbereiches "Ritzen Nordost": 1,67 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Sonderbaufläche	Gemischte Baufläche	0,24 ha
Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	0,28 ha
Wohnbaufläche	Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung	0,05 ha
Wohnbaufläche	Straßenverkehrsfläche	0,11 ha
Wohnbaufläche	Grünfläche	0,07 ha
Gemischte Baufläche	Straßenverkehrsfläche	0,04 ha
Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	0,03 ha
Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche	0,02 ha

Gewerbliche Baufläche	Straßenverkehrsfläche	0,02 ha
Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung	Wohnbaufläche	0,22 ha
Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung	Gemischte Baufläche	0,03 ha
Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung	Straßenverkehrsfläche	0,07 ha
Straßenverkehrsfläche	Wohnbaufläche	0,03 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,42 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung	0,03 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Straßenverkehrsfläche	0,01 ha

4.4.1.4 Fläche des Geltungsbereiches "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen": 2,10 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Flächen ha
Sondergebiet "Reiterhotel"	Fläche für die Landwirtschaft	2,06 ha
Sondergebiet "Reiterhotel"	Offenland-Feuchtfäche	0,07 ha

4.5 Zusätzliche Informationen

4.5.1 Anhang

4.5.1.1 Anlage 1: Bedarfsnachweis zum Bebauungsplan "Weitnau - Ritzen Nordost"

4.5.1.2 Anlage 2: Bedarfsnachweis für gewerblich genutzte Flächen

4.5.2 Planänderungen

4.5.2.1 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):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

5.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 (Billigungsbeschluss vom 23.11.2023; Entwurfsfassung vom 10.11.2023; Bekanntmachung am 09.12.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

5.3 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 10.11.2023; Billigungsbeschluss vom 23.11.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 21.03.2024 über die Entwurfsfassung vom 31.01.2024.

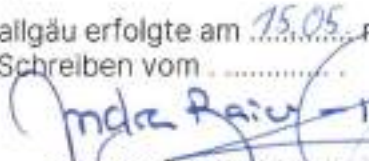
Weitnau, den 22.03.2024


(Florian Schmid, Bürgermeister)

5.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am 15.05. mit Bescheid vom 15.05.24, Nr. 1621/Landrat bzw. mit Schreiben vom 15.05.24.


Weitnau, den 15.05.2024


(Landratsamt Oberallgäu)



5.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 06.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in 4 Teilbereichen ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weitnau, den 09.07.2024


(Florian Schmid, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.11.2023

Plan geändert am: 31.01.2024

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

Projektkoordination	C. Berberich
Projektleitung	R. Adler
Landschaftsplanung	S. Edelmann
Artenschutz	J. Hirling

Verfasser:


.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. R. Adler)

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

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

* Angabe Kämmerlei der VG Weitnau im November 2022

** Prognose der Kämmerlei 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 Geschosswohnungsbau 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 Ortsteilen 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 EW) 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.

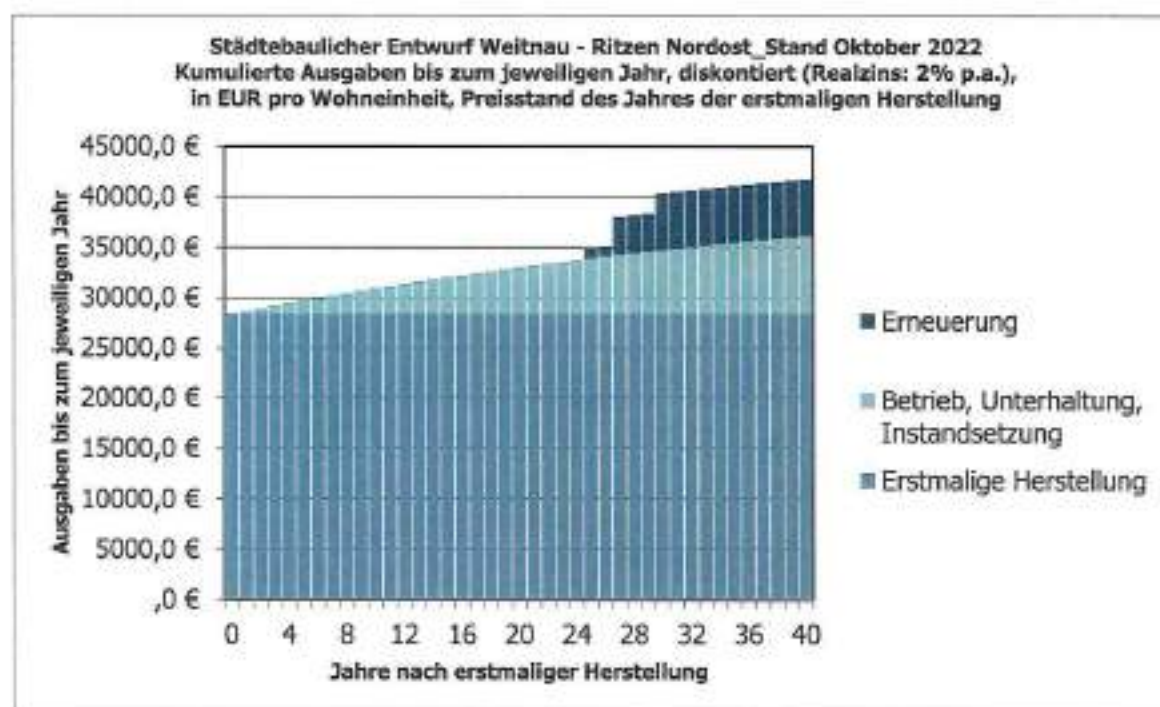
Im Gesamten sollen in dem Plangebiet 68 Wohneinheiten entstehen, um den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung und für einen Bevölkerungszuzug zukunftsorientiert zu decken.

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 Geschosßwohnungsbau 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 Geschosßwohnungsbau, 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.

- 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.

- 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.

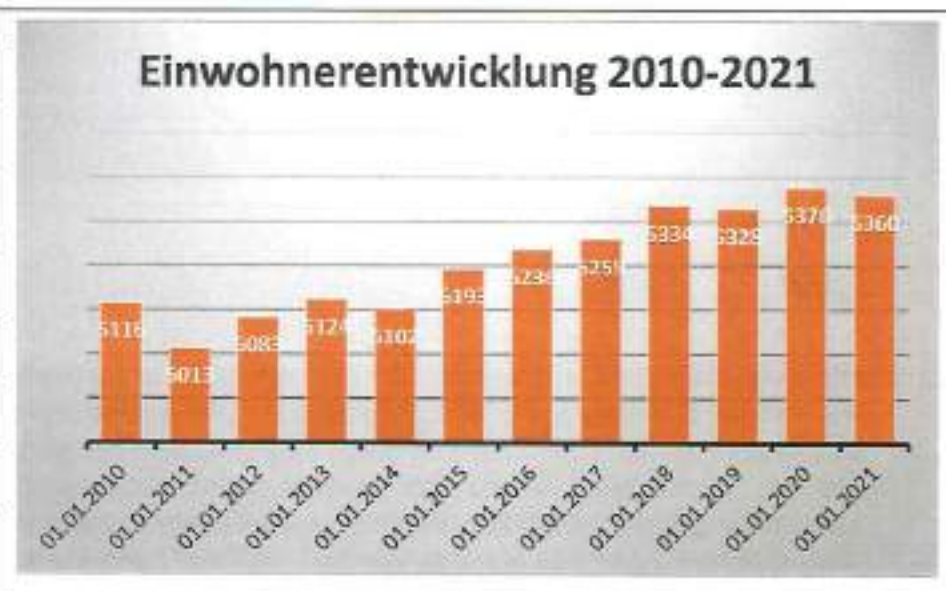
I. Strukturdaten

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 Bevölkerungsvorausrechnungen 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 Gewerbesteuererinnahmen des Marktes Weitnau in den Jahren 2015 bis 2020 verzeichnen einen Anstieg:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gewerbesteuererinnahmen 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, Rehtis 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 Parzellen, 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

- 1. Änderung, 1. Tellaufhebung 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.



- 1. Änderung, 1. Tellaufhebung 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, nordwestlich der Bundesstraße B12 neu und Boschensäge II, südöstlich der B12 neu

1.3.1 Boschensäge

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.

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltnans“
- 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, unbebauten 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	FlNr.	Gemarkung	Fläche in m²	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

- 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

- 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.

- 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 ¹⁾					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	708	721	745	780	778	805
davon männlich	375	392	402	410	418	407
weiblich	333	329	343	370	360	398
darunter ²⁾ 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	128	156
Unternehmensdienstleister	87	74	85	71	80	94
Öffentliche und private Dienstleister	194	186	192	202	200	212
Beschäftigte am Wohnort	1.968	2.028	2.100	2.152	2.181	2.281

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
Unternehmensdienstleister	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 Seimans“
- 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 beschäftiget 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 beschäftiget 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

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seitmans“
- 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
Berufsaupender über die Gemeindegrenze	1.603	1.717	1.732	1.887	1.885
Anteil Aupender	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.

- 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 Grundstücksbereiche, 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 Spannungen, 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

- 1. Änderung, 1. Teilaufhebung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen
- 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Seltnans“
- 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

- 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

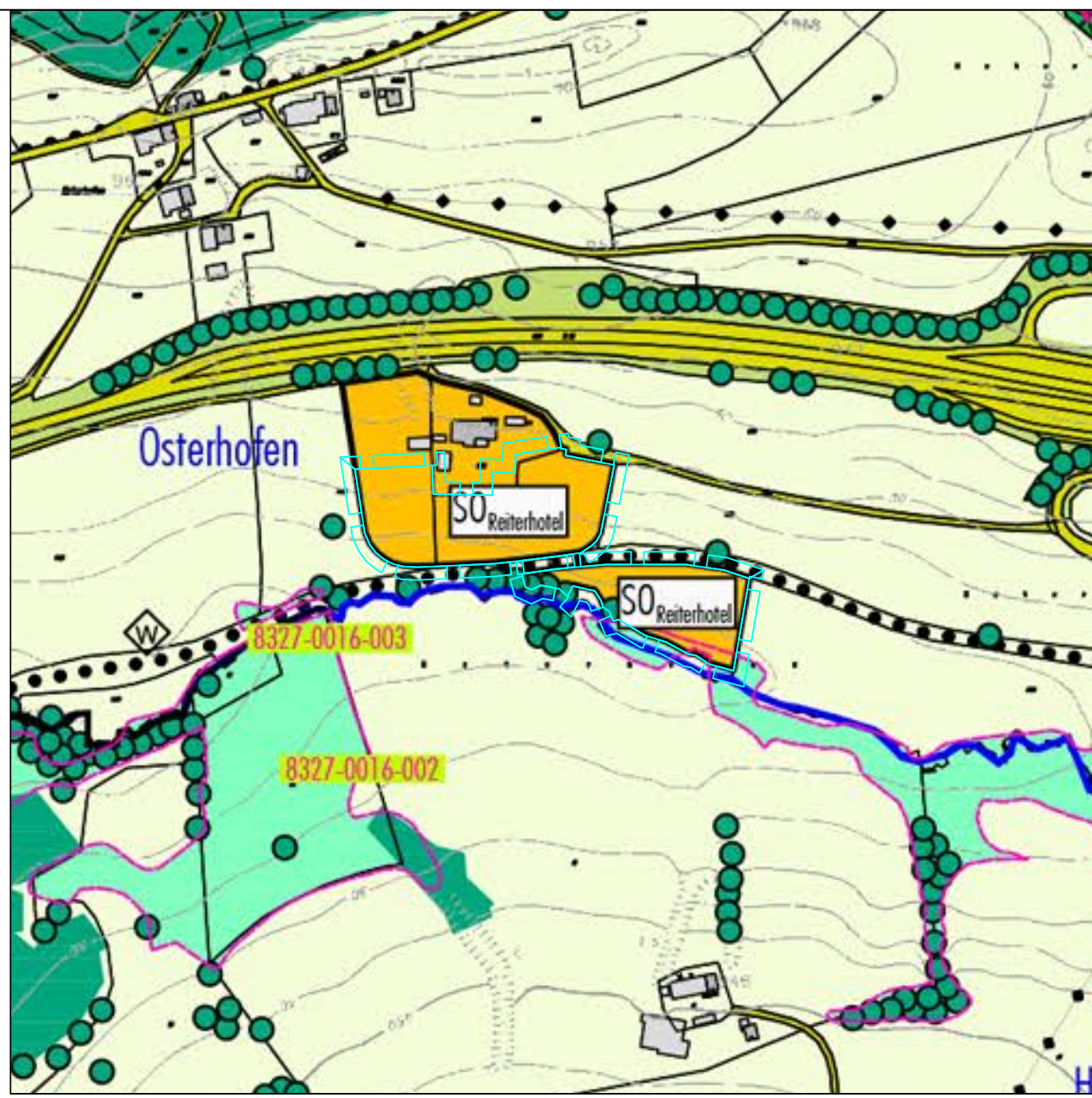
Die Marktgemeinde Weitnau verfügt in bestehenden Gewerbegebieten über keine Flächenreserven. Um für ortsansässige Betriebe ein Entwicklungspotenzial anbieten zu können, das sich auch in der angestammten Standortgemeinde befindet, sollen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Weitnau Ritzen im Anschluss 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 FlNr. 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

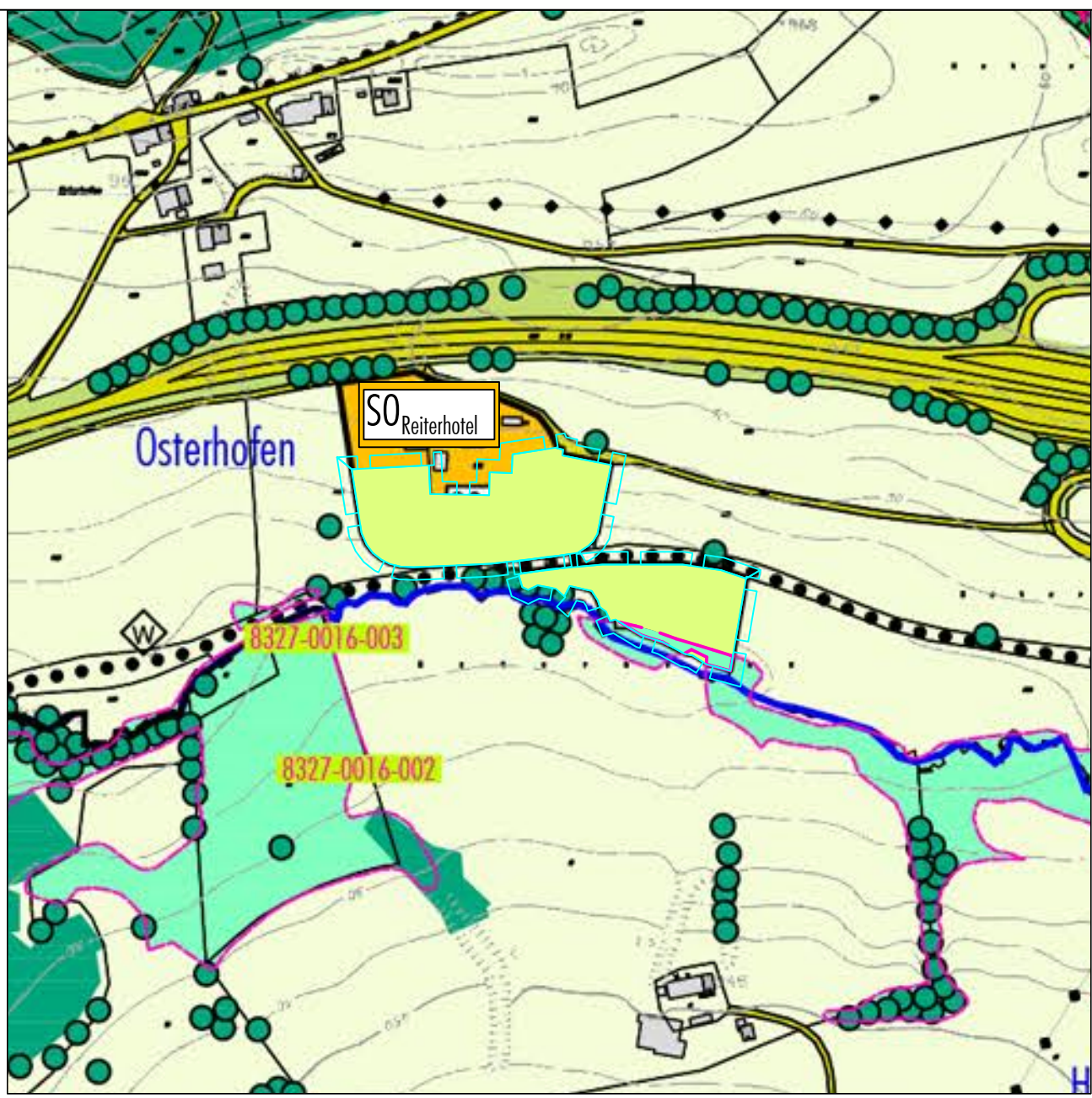
Erster Bürgermeister



Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichenerklärung vor der Änderung:

- Änderungsgeltungsbereich
- SO Einzelhandelsgebiete
- Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen"

Zeichenerklärung nach der Änderung:

- Änderungsgeltungsbereich
- Fläche für die Landwirtschaft
- Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- Offenland-Feuchthfläche (Art 13d(1) BayNatSchG) - Erhalt, Pflege und Entwicklung



Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichenerklärung vor der Änderung:

- Änderungsgeltungsbereich
- Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Freizeitanlage Seltmanns"

Zeichenerklärung nach der Änderung:

- Änderungsgeltungsbereich
- Gewerbliche Bauflächen
- Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsbegleitgrün



Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichenerklärung vor der Änderung:

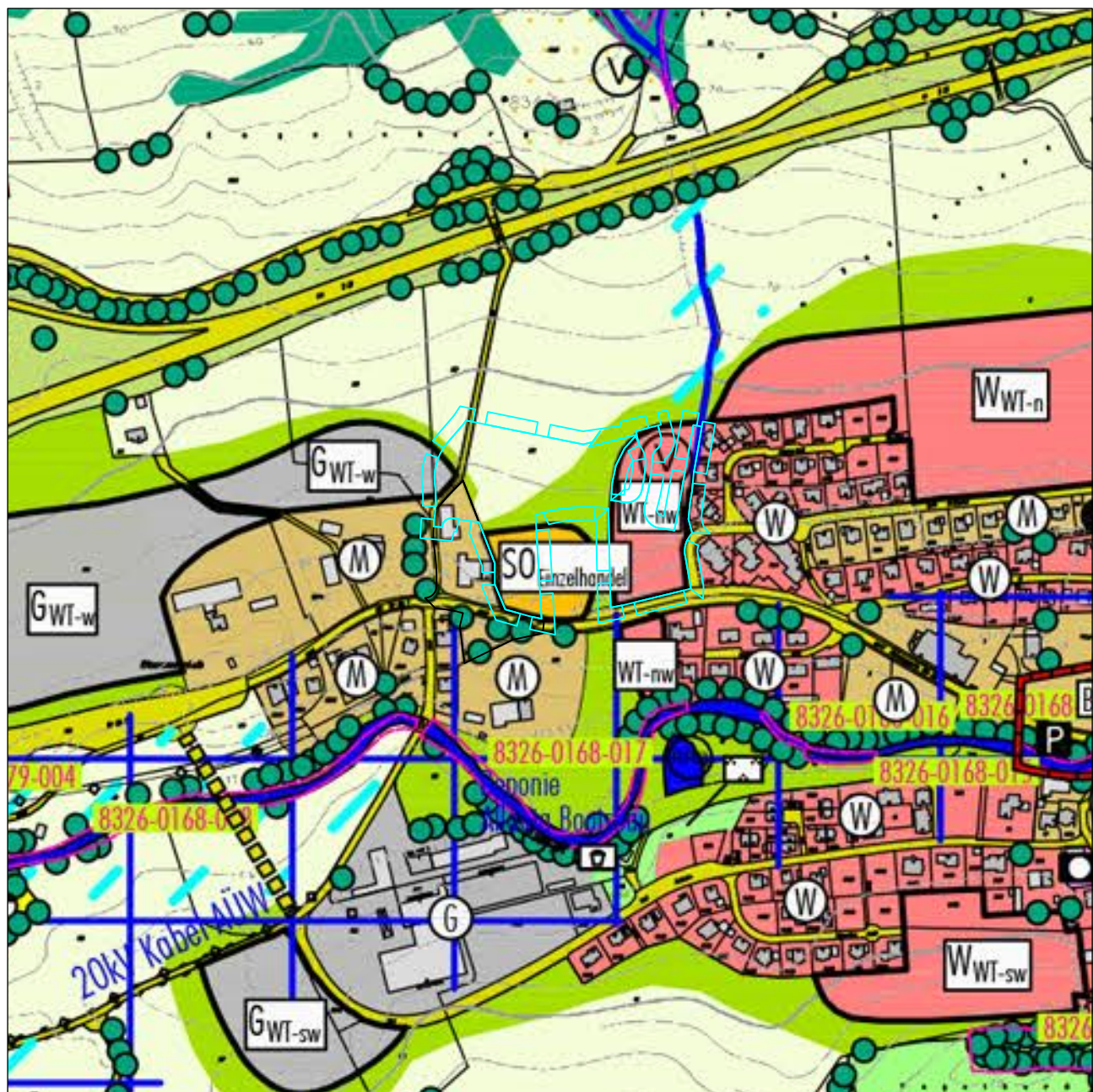
- Änderungsgeltungsbereich
- Gewerbliche Bauflächen
- Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen"

Zeichenerklärung nach der Änderung:

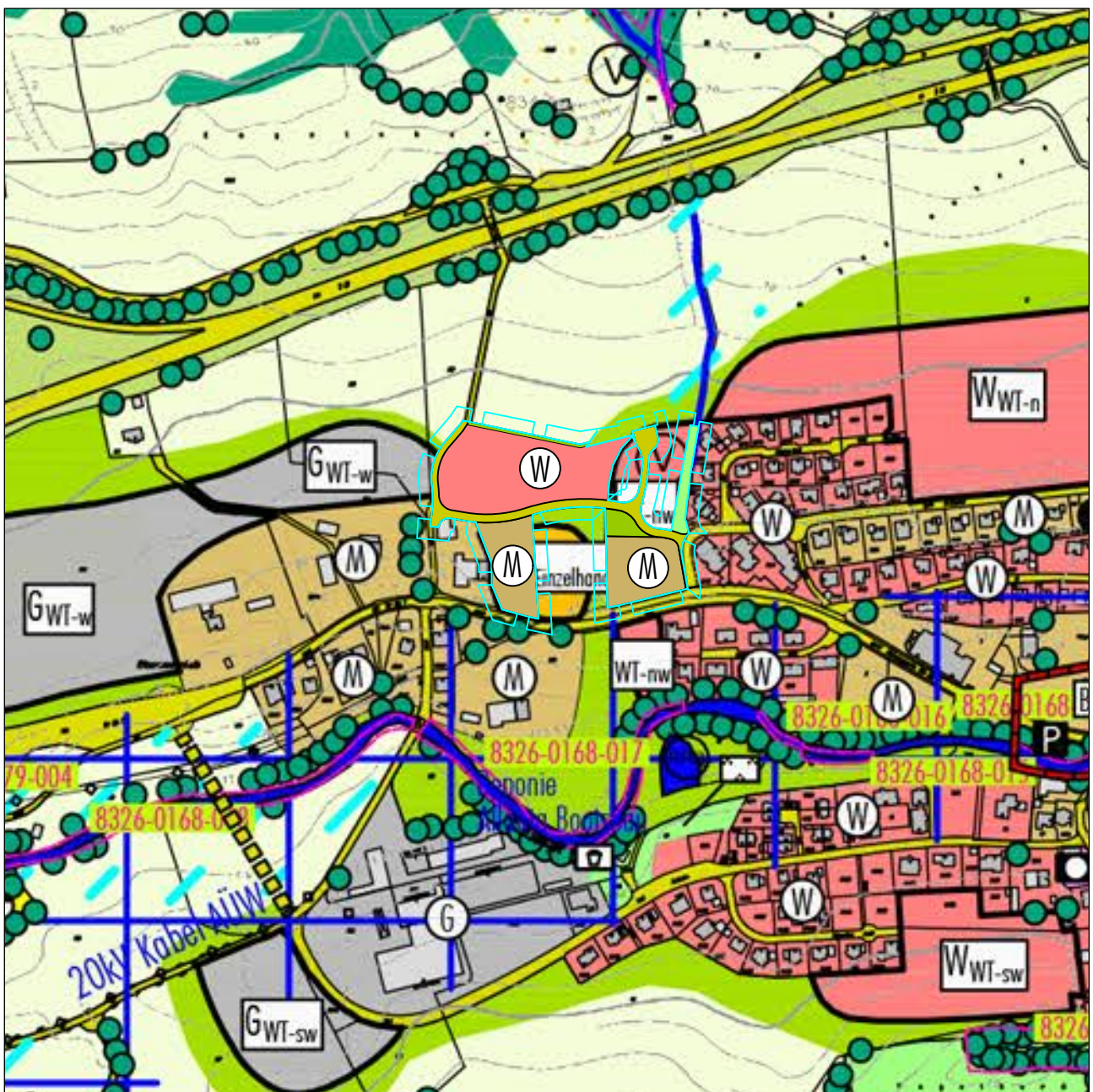
- Änderungsgeltungsbereich
- Gewerbliche Bauflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsbegleitgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
- Flächen für Versorgungsanlagen, Gas



Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichenerklärung vor der Änderung:

- Änderungsgeltungsbereich
- Wohnbauflächen
- SO Einzelhandelsgebiete
- Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Straßenverkehrsflächen



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen Nordost"

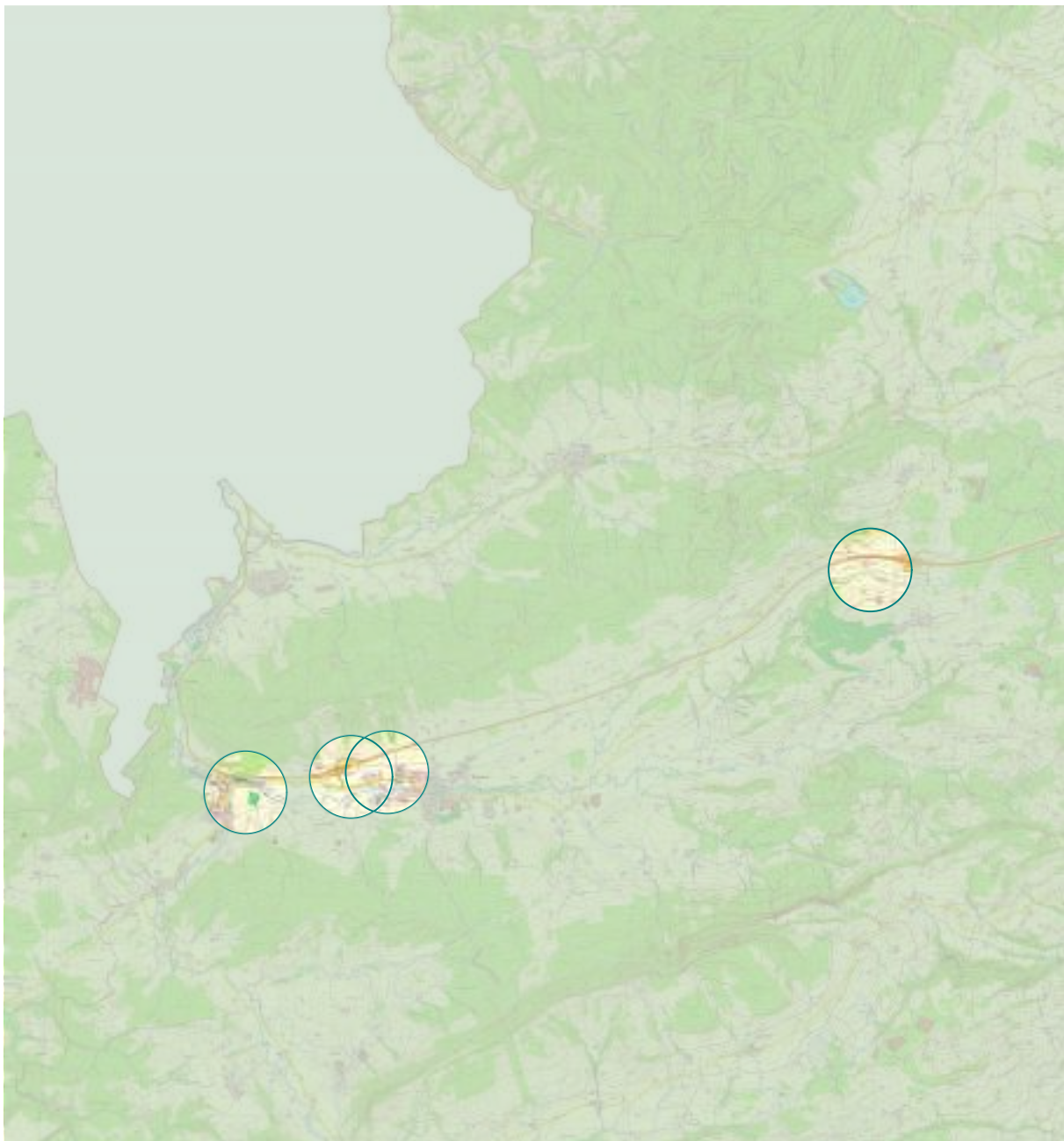
Zeichenerklärung nach der Änderung:

- Änderungsgeltungsbereich
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung
- Grünfläche mit Zweckbestimmung als Bach begleitende Zone
- Verkehrsbegleitgrün



SIEBER CONSULT

Stadtplanung Artenschutz Immissions-schutz Landschafts-planung



Markt Weitnau
5. Änderung des
Flächennutzungsplanes für
4 Teilbereiche

M 1: 5.000
Fassung 31.01.2024
Sieber Consult GmbH