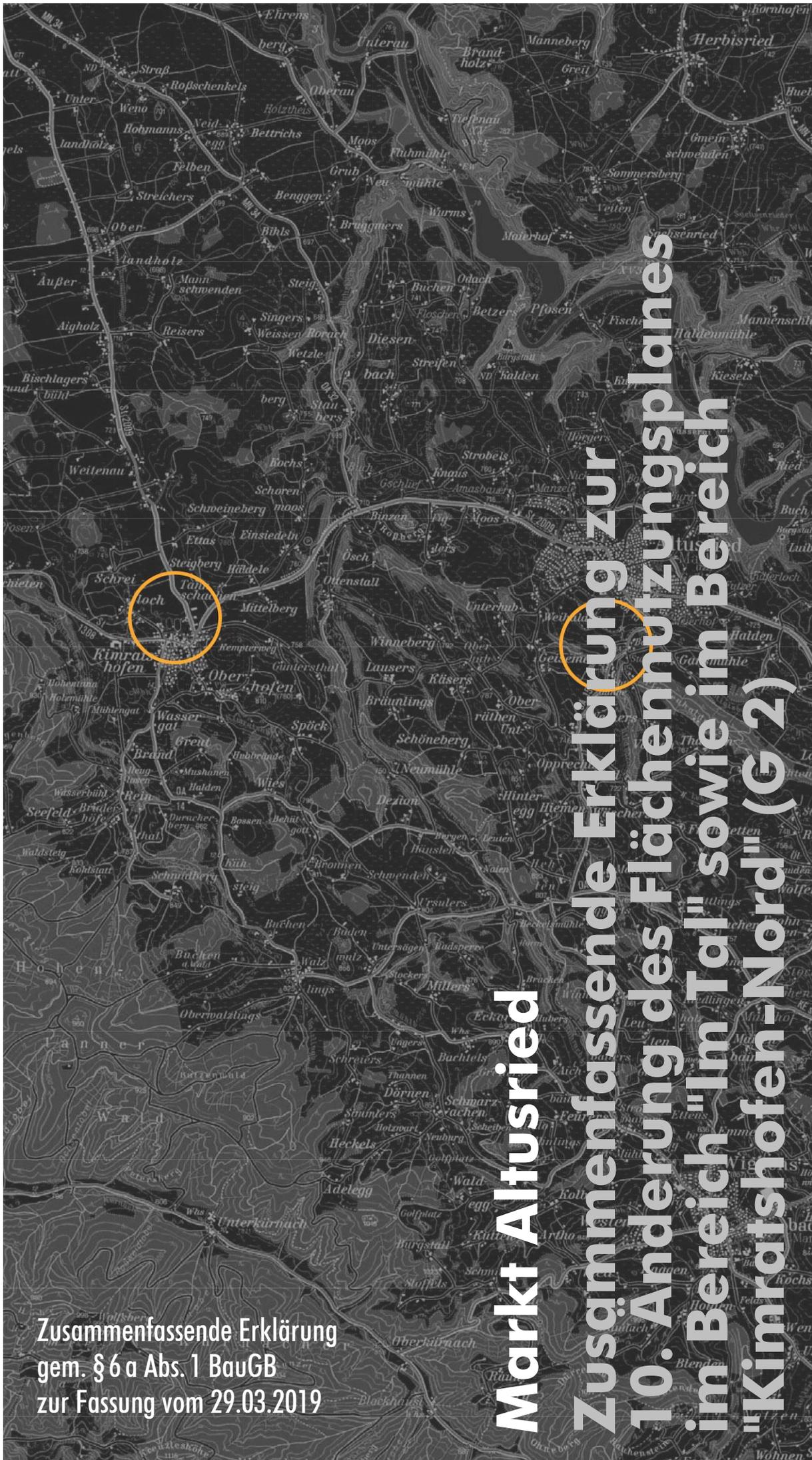


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB  
zur Fassung vom 29.03.2019

# Markt Altusried Zusammenfassende Erklärung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen-Nord" (G 2)



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

---

1.1 Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen-Nord" (G 2) wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen-Nord" (G 2) wie folgt berücksichtigt:

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Im südlichen Änderungsgebiet im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände", Markt Altusried, (zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997) besteht bereits vor der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Baurecht im Sinne des § 30 BauGB. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem 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 Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Im Tal" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Erhaltung sowie Neupflanzung von Gehölzen (Feldgehölz, Strauchgruppen, Baumreihe, Einzelbäume) auf öffentlichen Grünflächen, auf Verkehrsflächen im Übergang zur freien Landschaft sowie auf den privaten Baugrundstücken

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Festsetzung von Emissionskontingenten zur Vermeidung von Lärmimmissionen, die das gesetzlich zulässige Maß überschreiten könnten

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Wasser (Lage nahe Wasserschutzgebiet und Wassergewinnungsanlage), Landschaftsbild (exponierte Lage nahe landschaftlichem Vorbehaltsgebiet) und Boden (großflächige Versiegelung). Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen bzw. eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen und einer Grünfläche sowie dem Mischgebiet im südlichen Teil des Änderungsgebietes "Im Tal" und die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im Bereich "Kimratshofen (G2)" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:**

Bestandsaufnahme:

Bereich "Im Tal"

- Bei einem Großteil des Änderungsbereiches handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutztes Grünland. Infolge dieser intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Mahd mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter)

und Stickstoffanzeiger dominiert. Auf dem Flurstück Nr. 280 befindet sich ein leerstehender landwirtschaftlicher Betrieb. Der südliche Teil besteht aus Wohngebäuden mit Gärten, in welchen Ubiquisten und Kulturfolger zu erwarten sind. Die Vielfalt der Lebensräume ist dort zwar aller Wahrscheinlichkeit nach größer, sie sind jedoch stark anthropogen beeinflusst. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten diese Flächen keinen Lebensraum.

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen des östlich gelegenen Verkehrsweges, der Wohnbebauung und des Parkplatzes bereits vorbelastet.
- Die o.g. genannten Biotope in der Nähe des Änderungsbereiches sind Teil des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP). Hierbei handelt es sich um die Naturraumziele "Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge" (Nr. 780-035-A). Laut dem bayerischen Landesamt für Umwelt konzentrieren sich die übergeordneten Ziele und Maßnahmen sowie die Schwerpunktgebiete des Naturschutzes auf Feucht- und Mooregebiete. Die o.g. Biotope sind jedoch nicht Teil eines Schwerpunktgebietes.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Der Änderungsbereich nördlich des Ortsteiles Kimratshofen ist ebenfalls stark landwirtschaftlich überprägt und verfügt auf Grund der intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Mahd mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Pflanzen) und des damit verbundenen Stickstoff-Eintrags über eine relativ geringe Artenvielfalt. Es befinden sich keine Gebäude in diesem Bereich.
- Die Reduzierungsfläche ist für Tiere durchgängig, da sie nicht stark von Verkehrswegen oder Bebauung beeinflusst wird.
- Das der Reduzierungsfläche mit 270 m Abstand am nächsten gelegenen Biotop "Kimratshofer Bach (= Weidenbach) zwischen Schreiloch und Grundbühl" (Nr. 8126-0009-001) ist Teil des Naturraumzieles "Riß-Aitrach-Platten" des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP). Das Biotop gehört nicht zu einem Schwerpunktgebiet des ABSP.
- Den Änderungsbereichen kommt auf Grund der intensiven Nutzung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

##### Bereich "Im Tal"

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung im westlichen Änderungsbereich (Gewerbeflächen) verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung können die beiden nahegelegenen Biotope in geringem Umfang beeinträchtigt werden. Die dort lebenden Tiere können durch den vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärm gestört werden. Diese mögliche Beeinträchtigung wird jedoch durch die Ausweisung einer Gewerbefläche mit reduzierten Emissionen verringert.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung, maximale Lichtpunkthöhe 4,5 m). Diese sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Durch das Verhindern einer möglichen gewerblichen Bebauung bleibt der Lebensraum der Tiere und Pflanzen in seiner jetzigen Form erhalten. Die nächstgelegenen Biotope werden nicht beeinflusst.
- Infolge der Flächenreduzierung wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.08.2018, sowie Stellungnahme vom 13.03.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Altlasten

Belastungen in Boden und Untergrund sind im überplanten Bereich "Im Thal" nicht bekannt. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu Altlasten im überplanten Bereich wird zur Kenntnis genommen. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Altlasten im überplanten Bereich gefunden werden, werden das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich davon in Kenntnis gesetzt.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Bei Flächennutzungsplanänderungen sind auch die Belange des Vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung der Belange des "Schutzgutes Boden" sind die Bodentypen zu benennen, deren natürliche Bodenfunktionen zu bewerten und im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen mit zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Besonders relevant in Planungsverfahren sind die Bodenteilfunktionen:

1. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen und Versickerung
2. Rückhaltevermögen des Bodens wasserlösliche Stoffe
3. Standortpotenzial für die natürliche Vegetation,
4. Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Auswirkungsprognose bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung sollte auf dieser vorher ermittelten Bodenfunktionsbewertung basieren.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung bitten wir darum, den Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Schutzgut Boden in der Planung" anzuwenden. Mit den darin zur Verfügung gestellten Methoden kann für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage getroffen werden.

Der Leitfaden wird sowohl vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) ausdrücklich empfohlen, als auch in der "Planungshilfe für die Bauleitplanung" von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren (OBB) ausdrücklich genannt und für diesen Zweck empfohlen. Der Leitfaden kann im Internet unter [http://www.lfu.bayern.de/boden/boden\\_planung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm) heruntergeladen werden.

Bodenkundliche Grundlagen wie die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 LfU und weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz stehen im UmweltAtlas Bayern zur Verfügung unter [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents9716](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents9716)

Für fachliche Fragen zum Thema Bodenschutz steht das Beratungsangebot des WWA Kempten zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Berücksichtigung der Belange des Vorsorgenden Bodenschutzes, zu den Bodenteilfunktionen und ihrer Bewertung, sowie zum Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung", der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 und dem UmweltAtlas Bayern werden zur Kenntnis genommen. Durch die Flächennutzungsplanänderung sind noch keine Eingriffe in den Boden möglich. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen für entstehende Bodeneingriffe sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuarbeiten und zu beachten.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:

Bestandsaufnahme:

Bereich "Im Tal"

- Aus geologischer Sicht gehört das Änderungsgebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind, und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Im südlichen, bebauten Gebietsteil ist die Grundwasserneubildungsrate durch die Teilversiegelung bereits eingeschränkt.
- Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (M 1: 25.000) herrscht Braunerde als Bodentyp vor, gering verbreitet ist jedoch auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm in der Deckschicht oder Jungmoräne sowie Schluff- bis Lehmkies.
- Die natürlichen Bodenfunktionen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.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 Änderungsgebiet 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. Mithilfe 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 58-50 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 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich

hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus jüngerer Zeit ist davon auszugehen, dass die Flächen im Bereich "Im Tal" aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet sind. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Für den Bereich "Kimratshofen (G2)" gibt die Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schotter als vorherrschenden Bodentyp an.
- Die natürlichen Bodenfunktionen im Änderungsbereich "Kimratshofen (G2)" basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Das Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet 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 der Wertklasse 4 als hoch bewertet.
- Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 59-68 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Ackerzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im hohen Bereich liegt.
- Da die Grünlandzahl mit 59-68 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu

## Prognose bei Durchführung:

### Bereich "Im Tal"

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht durch die geplante Bebauung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kann es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür 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. 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.

### Bereich der Reduzierungsfläche

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche wird durch die Änderung der Darstellung erhalten. Es kommt zu keinen Bodenabtragungen oder -aufschüttungen, das Bodenprofil und -relief bleiben in ihrer aktuellen Form erhalten. Die Flächen werden nicht versiegelt und können ihre Bodenfunktionen weiterhin wahrnehmen.
- Durch die Flächenreduzierung wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.08.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Wasserrecht, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Wasserrechtliche Belange werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme des WWA nicht berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.08.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorhaben (Fassung vom 16.07.2018) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

**Grundwasserschutz und Wasserversorgung**

Das Plangebiet liegt zwar gerade noch außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage "In der Hölle", befindet sich jedoch nach aktuellem Kenntnisstand innerhalb des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage, im nordöstlichen Bereich teilweise sogar innerhalb deren Kern-Einzugsgebiet. Aus fachlicher Sicht liegt der Planungsbereich daher nach wie vor innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwasserversorgung, obwohl unser diesbezüglicher Vorranggebietsvorschlag damals im Zuge der Regionalplanfortschreibung "beschnitten" wurde. Daher gelten weiterhin die in unserer e-mail vom 27.11.2017 hierzu erwähnten Einschränkungen bzgl. der Zulässigkeit tieferer Bodeneingriffe (s. e-mail vom 27.11.2017, unten nochmals beige-fügt).

## Gewässerschutz

### Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet "Im Thal" ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Bei der Planung ist das Wasserschutzgebiet zu beachten.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die Koppach einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Auch hier ist das Wasserschutzgebiet zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

#### Oberflächengewässer

Der Planungsbereich befindet sich an der südwestlichen Talflanke der Koppach (Gewässer 3. Ordnung). Über das Überschwemmungsgebiet der Koppach liegen uns keine Erkenntnisse bzw. Berechnungen vor. Jedoch liegt der Planungsbereich höhenmäßig gut 10 m (vgl. Geländeschnitt im DGM 5) über dem Verlauf der Koppach und in ca. 100 m Entfernung, so dass das Überschwemmungsgebiet hierfür ohne Bedeutung sein wird.

Aufgrund der Hanglage des Geländes ist zu beachten, dass bei der weiteren Planung der einzelnen Bauvorhaben bzw. der Umnutzung dieser Fläche die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu berücksichtigen ist. Dies gilt insbesondere bzgl. der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, Toreinfahrten sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der

Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der weiteren Planung zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren.

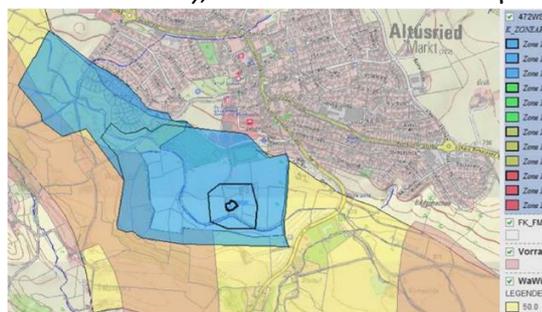
Des Weiteren empfehlen wir, einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unterhalb dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

*Stellungnahme vom 27.11.2017 als E-Mail:*

*Das beschriebene Anwesen liegt gerade außerhalb des Wasserschutzgebiets, jedoch in dem momentan bekannten Gesamt- Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "In der Hölle" der Wasserversorgung des Marktes Altusried. Des Weiteren tangiert das Anwesen das Kerneinzugsgebiet (genutzter zusammenhängender ständig gesättigter Grundwasserkörper) der o.g. Wassergewinnungsanlage. Daher liegt das Anwesen aus wasserwirtschaftlicher Sicht in einer sensiblen Lage, was bei der Nutzungsänderung im Interesse der gesicherten Wasserversorgung des Marktes Altusried berücksichtigt werden sollte.*

*Das momentan geltende Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung im Regionalplan Allgäu (rot), weicht auf Intervention der IHK für einen damaligen Grundstücksbesitzer (unseres Wissens Raiffeisenbank) im besagten Bereich von dem damaligen wasserwirtschaftlichen Vorschlag (gelb) ab. Demnach wären u.a. Eingriffe in den Untergrund, deren räumliche Ausdehnung oder Tiefe die natürliche Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich mindern (z.B. tiefe Erdwärmesonden), oder Chemische Industrie (die wohl kaum in Frage kommt) untersagt.*



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die umfangreichen Empfehlungen und Hinweise sind eine wichtige Grundlage für die weiteren Planungen und werden somit zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **Stellungnahme vom 13.03.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit der 10. Flächennutzungsplanänderung soll nun "Im Tal" ein größeres Gewerbegebiet und Mischgebiet bauleitplanerisch behandelt werden, zu dem wir Stellung nehmen. Da im Bereich Kimratshofen unseres Wissens nur das Gewerbegebiet G2 reduziert werden soll erübrigt sich u.E. hierzu im Wesentlichen eine Stellungnahme.

Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet "Im Tal" liegt zwar gerade noch außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Altusrieds "In der Hölle", befindet sich jedoch nach aktuellem Kenntnisstand innerhalb des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage, im nordöstlichen Bereich teilweise sogar innerhalb deren Kern-Einzugsgebiet. Aus fachlicher Sicht liegt der Planungsbereich daher nach wie vor innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwasserversorgung, obwohl unser diesbezüglicher Vorranggebietsvorschlag 2005 im Zuge der Regionalplanfortschreibung Region Allgäu "beschnitten" wurde. Demnach wären u.a. Eingriffe in den Untergrund, deren räumliche Ausdehnung oder Tiefe die natürliche Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich mindern (z.B. tiefe Erdwärmesonden), oder Chemische Industrie (die wohl kaum in Frage kommt) untersagt.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einführungen sowie die Hinweise zu Grundwasserschutz und Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Unter dem Punkt "Erneuerbare Energien" wird im in der Begründung enthaltenen Umweltbericht darauf hingewiesen, dass der Bau von Erdwärmesonden im Änderungsbereich nicht möglich ist. Der Gemeinde ist bewusst, dass der Änderungsbereich "Im Tal" in einem wasser-sensiblen Gebiet liegt.

#### Stellungnahme:

Zum Thema "Gewässerschutz, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser" siehe Stellungnahme zur Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.08.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser, Hinweisen zu den DWA-Regelwerken und -Richtlinien für die Versickerung und Einleitung sowie zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird zur Kenntnis genommen. Der fachgerechten Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen.

#### Stellungnahme:

##### Oberflächenwasser/Sturzflut "Im Thal":

Der Aspekt von wildabfließendem Wasser bzw. Sturzflut wurde in den vorliegenden Unterlagen im Textteil unter Nr. 4.2.1.4 im Sinne von "oberflächlich abfließendem Hangwasser" erwähnt. Unsere diesbezüglichen weiteren Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 28.08.2018 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind aber dann in den vorliegenden Unterlagen nicht weiter eingeflossen. Entsprechendes wurde von uns ebenfalls in unserer letzten Stellungnahme zum Bebauungsplan "Im Tal", Markt Altusried - zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 21.01.2019 angebracht: "Aufgrund der Hanglage des Geländes ist zu beachten, dass bei der weiteren Planung der einzelnen Bauvorhaben bzw. der Umnutzung dieser Fläche die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu berücksichtigen ist. Dies gilt insbesondere bzgl. der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, Toreinfahrten sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei Urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der weiteren Planung zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren.

Des Weiteren empfehlen wir, einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und

Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unterhalb dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf wildabfließendes Wasser bzw. Sturzflut, zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 21.01.2019 sowie die Empfehlungen zu Hinweisen für Planer und Bauherren werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit wildabfließendem Wasser und Starkniederschlägen sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

Stellungnahme:

"Kimratshofen-Nord" (G2):

Dort werden die demnach bisher als gewerbliche Bauflächen vorgesehenen Flächen wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen werden auch bisher tatsächlich als landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Durch diese Reduzierung der vorgesehenen gewerblichen Flächen und die somit weiterhin zukünftige Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Hinblick auf Oberflächengewässer keine weiteren Angaben zu machen. Die Landwirtschaft hat die Wasserrechte zu beachten und soll auch weiterhin die Flächen wie bisher im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange nach guter landwirtschaftlicher Praxis bewirtschaften.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Beachtung der Wasserrechte wird zur Kenntnis genommen. Eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche im Grundsatz der guten landwirtschaftlichen Praxis kann nicht über die Flächennutzungsplanänderung gesteuert werden.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Bereich "Im Tal"

— Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.

- Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" (Nr. 2210812700077) an. Die Schutzgebietsverordnung (Fassung vom 07.01.2009) und deren 1. Änderung (Fassung vom 30.05.2014) geben für Flächen, die an die Schutzzone angrenzen, keine gesonderten Regeln an.
- Auf Grund der Nähe zur Wassergewinnungsanlage "In der Hölle" und deren Kerneinzugsgebiet befindet sich der Änderungsbereich aus fachlicher Sicht innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwasserversorgung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Der Bereich "Kimratshofen (G2)" befindet sich nicht in der Nähe eines Wasserschutzgebietes. Der Flusslauf der Iller liegt etwa 3,8 km östlich des Änderungsbereiches.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Von der Änderung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

#### Bereich "Im Tal"

- Da sich das Änderungsgebiet nach fachlicher Sicht innerhalb eines Vorranggebietes für die Wasserversorgung befindet, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen bezüglich Eingriffen in den Untergrund zu treffen. Insbesondere sollen die chemische Industrie und der Einsatz tiefer Erdwärmesonden untersagt werden (Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 28.08.2018). Zudem muss ein Nachweis des Erfordernisses über eine Regenwasserbehandlung und/oder eine Regenwasserrückhaltung erbracht werden.
- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das nördlich gelegene Wasserschutzgebiet. Beim Bau und Betrieb des Gewerbes sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen soweit das Wasserschutzgebiet betroffen ist.

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

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Durch den Erhalt der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Ertragsfläche wird nicht in den Wasserhaushalt eingegriffen. Die Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate bleiben gleich.
- Durch die Flächenreduzierung wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

#### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

##### Bereich "Im Tal"

- Im Bereich der Wohnbebauung im Süden des Änderungsgebietes fallen derzeit bereits Abwässer an. Der Markt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle dem zentralen Klärwerk des AV Kempten zugeleitet.
- Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es vor allem im nördlichen Änderungsbereich zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen.
- Durch seine erhöhte Lage etwa 10 m über und 100 m entfernt von der "Koppach" ist für den Änderungsbereich nicht mit einer Hochwassergefahr zu rechnen. Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2018) wurde für dieses Gewässer kein Überschwemmungsgebiet berechnet. Dieses wäre für den Änderungsbereich jedoch nicht von Belang.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Im Änderungsbereich "Kimratshofen (G2)" fallen derzeit keine Abwässer an.
- Auf Grund der großen Entfernung zwischen der Reduzierungsfläche "Kimratshofen (G2)" und der Iller besteht auch hier keine Hochwassergefahr.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

##### Bereich "Im Tal"

- Es ist zu erwarten, dass sich durch die zusätzliche Bebauung die anfallende Abwassermenge erhöht. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplan-Änderung liegen noch keine detaillierten Pläne über die Entsorgung des Abwassers vor. Grundsätzlich sollte das Abwasser getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt werden. Es kann der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt werden. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist – soweit möglich - direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Falls

eine Versickerung nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser nach der Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2018) in die nördlich liegende "Koppach" einzuleiten. Für diese Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wäre laut dem Wasserwirtschaftsamte Kempten eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen des Marktes Altusried.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kimratshofen (G2)" wird auf der Fläche kein Abwasser anfallen. Das Niederschlagswasser kann im gesamten Bereich weiterhin versickern. Der Bereich muss nicht an die gemeindlichen Leitungen des Marktes Altusried angeschlossen werden.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:**

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt der gesamte Änderungsbereich im Staubeereich der Alpen ("Schwäbisches Alpenvorland"). Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei etwa 7°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) mit 1.200 mm bis 1.400 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

Bereich "Im Tal"

- Die offenen Flächen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches "Im Tal" dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund der Hangneigung nach Nordwesten fließt die Kaltluft in das Tal der "Koppach" ab. Es besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Die Bäume im südlichen Teil des Änderungsbereiches dienen der lokalen Frischluftproduktion. Durch die bestehende Bebauung und Teilverseigelung kommt es dort in geringem Maße zu Wärmeabstrahlung, die Verdunstung ist in diesem Bereich eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der südöstlich angrenzenden Kreisstraße und des Parkplatzes im Osten reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im südlich gelegenen Mischgebiet

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

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

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Da der Änderungsbereich nicht versiegelt ist, dient die gesamte Fläche "Kimratshofen (G2)" der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Durch das Fehlen von Bebauung ist die Verdunstung auf den Flächen nicht eingeschränkt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die "Legauer Straße" grenzt an den östlichen Rand des Änderungsbereiches. Durch die Lage innerhalb der freien Landschaft ist der Bereich jedoch nicht stark durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr vorbelastet.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

##### Bereich "Im Tal"

- Die Kaltluftentstehung wird in einem Teil des Änderungsbereiches unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Dies kann eine geringfügige Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse verursachen. Die Kaltluftzufuhr in die Siedlung wird dadurch ebenfalls eingeschränkt. Auf Grund der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Norden und Nordosten werden mögliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft verringert. 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.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den gewerblichen Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu

reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Der Änderungsbereich bleibt weiterhin unversiegelt und kann uneingeschränkt Kaltluft produzieren. Eine Bebauung und damit einhergehende Belastung des Schutzgutes wird so unterbunden.
- Da kein gewerblicher Verkehr entsteht, kommt es zu keinen zusätzlichen Schadstoff-Emissionen. Das Mikro- und Mesoklima werden nicht verändert.
- Durch das Fortführen der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder Staubeinträgen in den am nächsten gelegenen Siedlungsteilen des Ortsteiles kommen.
- Durch die Flächenreduzierung wird eine Veränderung der Einflüsse auf das Schutzgut verhindert.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:**

Bestandsaufnahme:

- Der Markt Altusried liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge (Naturraum "Voralpines Moor- und Hügelland").

Bereich "Im Tal"

- Beim nördlichen Teil des Änderungsbereiches selbst handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche südlich des Haupt-Ortes Altusried. Er weist ein Gefälle in Richtung Nordwesten auf.

- Der nördliche Teil des Änderungsbereiches ist aus Richtung des Haupt-Ortes von Norden her gut einsehbar und teilweise exponiert. Von Süden wird das nördliche unbebaute Teilgebiet durch die an der Wohnbebauung angrenzenden Gehölze abgeschirmt. Der leerstehende Hof prägt diesen Gebietsteil. Durch die Wohnbebauung entlang der Kreisstraße OA 15 ("Im Tal") besteht zwar keine Blickbeziehung zwischen dem nördlichen Änderungsbereich und der Allgäuer Freilichtbühne selbst, allerdings liegt der nördliche Teil des Änderungsbereiches direkt neben einer der zur Freilichtbühne gehörenden Parkplatzflächen.
- Der Änderungsbereich befindet sich am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)". Für das Landschaftsbild der Region Allgäu kommt diesem Bereich deshalb eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes ist den Forderungen des Landratsamtes Oberallgäu aus der Stellungnahme vom 07.08.2018 Folge zu leisten. Demnach wird eine intensive Auseinandersetzung mit vertretbaren Gebäudegrößen und -höhen und einer hochwertigen Eingrünung nötig sein.
- Dem Änderungsbereich kommt durch seine Lage nahe des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und der Freilichtbühne eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Der nördlich des Ortsteiles Kimratshofen gelegene Änderungsbereich "Kimratshofen (G2)" ist derzeit von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Auf Grund der ebenen Lage ist der Bereich aus der Umgebung her einsehbar. Am Änderungsbereich führt die Teilstrecke Kimratshofen-Weitenau des Radwanderweges Nr. 14128 vorbei. Er besitzt daher insgesamt eine durchschnittliche Erholungseignung. Durch die dem Ortsrand vorgelagerte Position ist der Bereich für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.
- Durch seine exponierte Lage kommt dem Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

##### Bereich "Im Tal"

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die weithin einsehbare Grünlandfläche verloren geht.
- Durch die Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere soll eine intensive Auseinandersetzung mit vertretbaren Gebäudegrößen und -höhen und einer hochwertigen Eingrünung stattfinden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Die Errichtung neuer Baukörper wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kimratshofen (G2)" verhindert. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.
- Durch die Flächenreduzierung wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.08.2018 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

Grundsätzlich besteht mit der Entwicklung des Planumgriffs als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen Einverständnis. Wenn die Lärmwerte auf ein Niveau vergleichbar einem Mischgebiet gedeckelt werden, sollte den Belangen der Nachbarschaft Rechnung getragen werden können. Denn gesunde Wohnverhältnisse der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung müssen gewahrt bleiben, ebenso wenig darf es zu verkehrlichen Problemen kommen auf Grund des Betriebs der Freilichtbühne.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Lärmwerte eines Mischgebietes sind ein naheliegender Maßstab, da diese bereits jetzt für den Bereich "Im Tal" gelten. Ein Konflikt mit dem Betrieb der Freilichtbühne ist eher nicht zu erwarten, da sich die Veranstaltungszeiten in der Regel nicht mit den üblichen gewerblichen Geschäftszeiten überschneiden. Eine genauere Beurteilung kann jedoch erst bei der erforderlichen schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.08.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Wie aus den vorgelegten Planunterlagen hervor geht, wurde das Thema "Immissionsschutz" auf Seite 5 der Erläuterungen bereits abgehandelt. Der Inhalt gibt die Auffassung des Immissionsschutzes wieder und bedarf unsererseits weder einer Änderung noch einer Ergänzung.

Deshalb bestehen aus unserer Sicht gegen die Planung keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Erläuterungsbericht wird hinsichtlich des Immissionsschutzes bereits ausführlich auf die Konfliktlage von geplanter gewerblicher Nutzung, Freilichtbühne, Freizeitnutzung und angrenzender Wohnnutzung eingegangen. Letztendlich muss eine genauere Prüfung im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 31.08.2018 eines Bürgers aus Altusried:**

Stellungnahme:

Die Allgäuer Freilichtbühne Altusried grenzt mit ihren Parkplatzflächen und dem Hauptbesuchereingang direkt an das betreffende Grundstück an. Dies hat unweigerlich direkte und indirekte Auswirkungen für die Bühne, die mich als Geschäftsführer der Freilichtbühne veranlassen, den Marktgemeinderat auf mögliche Probleme bei diesem Vorhaben hinzuweisen.

Es geht mir dabei um folgende Punkte:

1. Die An- und die Abreise der Freilichtbühnenbesucher darf in keiner Weise gestört werden. Meine Sorgen richten sich einerseits auf den möglicherweise schlechten optischen Zustand eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs hinsichtlich Ordnung und Sauberkeit. Andererseits hält die Familie Kiechle auf ihrem derzeitigen Grundstück Hunde. Es muss dringend Sorge getragen werden, dass diese nicht bei An- und Abreise anschlagen. Auch der Bühnenbetrieb selbst, bei dem regelmäßig Pyrotechnik zum Einsatz kommt, kann Hunde zum Bellen veranlassen. Eine Störung der Besucher, aber auch des Bühnenbetriebs ist unbedingt durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
2. Die Zufahrt zur Gewerbefläche findet über eine mit dem Parkplatz geteilte Straße statt. Aufführungen am Freitagnachmittag (Familien-/ Kinderstücke) finden zu üblichen Geschäftszeiten statt. Hier muss jede Gefährdung unserer Zuschauer, vor allem der Kinder, durch Fahrzeuge die in das Gewerbegebiet einfahren oder es verlassen, vermieden werden.
3. Die "Gewerbefläche mit reduzierten Emissionen", respektive deren Anbindung an die Kreisstraße, liegt direkt neben dem Hauptbesucherstrom zwischen Parkplatz und Besuchereingang. Auch in diesem Bereich muss jede zusätzliche Gefährdung der Besucher ausgeschlossen werden. Optisch muss das Areal gepflegt erscheinen und sich in das Landschaftsbild einpassen. Auf keinen Fall dürfen die Besucher den negativen Eindruck haben, mitten in einem Gewerbegebiet zu sein.
4. In Vereinbarungen mit einem künftigen Eigentümer dieser bühnenahen Fläche, muss klar geregelt sein, dass er sich der Emissionen der Bühne sowie an- und abreisender Besucher (und Mitwirkenden) bewusst ist. Diese Emissionen sind naturgemäßer Bestandteil des Freilichtspiels und

lassen sich nicht verhindern. Beschwerden und eine dadurch verursachte Einschränkung des Spielbetriebs müssen unbedingt verhindert werden, weil sie die Existenz der Freilichtbühne aufs Spiel setzen würden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie in der Abwägung zur schriftlichen Stellungnahme vom 31.08.2018 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eines Bürgers aus Altusried unter Punkt 2.1.6 "Allgemeines zur Planung" ausgeführt, ist das Konfliktpotential der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Einzugsbereich der Freilichtbühne bekannt. In Bezug auf die Duldung der von der Freilichtbühne und vom Parkplatz ausgehenden Immissionen gibt es bereits entsprechende vertragliche Regelungen. Realistisch betrachtet werden sich jedoch nicht alle Punkte, die in der Stellungnahme genannt wurden, vollumfänglich lösen lassen. Dies betrifft beispielsweise den Aspekt der Hundehaltung. Eine gewerbliche Hundezucht könnte möglicherweise im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, die private Haltung mehrerer Hunde kann hingegen nicht geregelt werden, dies wäre nur über eine Selbstverpflichtung des Betriebsinhabers möglich. Beim Punkt Ordnung und Sauberkeit kann mit der geplanten Begrünung zumindest ein gewisser Blickschutz geschaffen werden.

Hinsichtlich einer möglichen Gefährdung der Zuschauer durch An- und Abfahrtsverkehr von den Gewerbeflächen sollte nur selten eine Überschneidung zwischen den Veranstaltungszeiten und den üblichen gewerblichen Betriebszeiten zu tragen kommen. Ausnahmen sind bei Familien- und Kinderstücken an einem Freitagnachmittag denkbar. Solche Ausnahmefälle sind letztendlich nur durch eine besondere Rücksichtnahme seitens der Gewerbetreibenden in den Griff zu bekommen. Klar ist jedoch auch, dass solche Absprachen für Dritte, wie beispielsweise Lieferanten, nicht greifen.

Sollten keine entsprechenden Vereinbarungen hinsichtlich der Hundehaltung und der Rücksichtnahme bei der An- und Abfahrt von den Betriebsgeländen möglich sein, müsste am Ende der Gemeinderat abwägen, ob die möglichen Beeinträchtigungen in der Gesamtbetrachtung noch hinnehmbar sind oder die Belange der Freilichtbühne hier überwiegen und die Planung - mit entsprechenden Konsequenzen für die Realisierung der Ortsumfahrung - verworfen werden muss.

#### **Stellungnahme vom 15.03.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Kimratshofen: Keine Bedenken

Im Tal: Bebauungsplan mit Schallschutzgutachten ist in Vorbereitung

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:

### Bestandsaufnahme:

- Der gesamte Bereich "Kimratshofen (G2)" sowie das nördliche Teilgebiet des Bereiches "Im Tal" werden landwirtschaftlich genutzt und besitzen daher grundsätzlich eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Zwischen den Gebietsteilen des Bereiches "Im Tal" verläuft innerhalb des Waldstücks der örtliche Wanderweg "Wandertrilogie Allgäu, Etappe 09 Altusried-Schmidfelden – Wiesengänger Route". Entlang der Kreisstraße OA 15 und des nördlich des Änderungsbereiches verlaufenden Gewässers "Koppach" liegt ein Hauptweg des Radwanderweges "Landkreis Oberallgäu, Wegenetz des Landkreises". Dieser Abschnitt ist gleichzeitig Teil des Mountainbikeweges "Landkreis Oberallgäu, 2 (Altusrieder MTB-Runde)".
- Da auf dem Hof keine aktive Landwirtschaft angesiedelt ist, gehen von dort keine Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Der Änderungsbereich "Im Tal" ist durch die Nähe zur Freilichtbühne und deren Parkplätzen in Bezug auf Lärmimmissionen bereits vorbelastet. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher insbesondere auf den Lärmschutz der geplanten Gebäude einzugehen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

### Prognose bei Durchführung:

#### Bereich "Im Tal"

- Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür werden durch die Planung die Umsiedelung und Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Naherholungs-Funktion wird geschwächt.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dabei soll insbesondere auf die immissionsschutztechnischen Wechselwirkungen zwischen gewerblichem Betrieb, Wohnbebauung und dem Betrieb sowie Besucherstrom der Allgäuer Freilichtbühne Rücksicht genommen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben erhalten. Die Erholungs-Nutzung wird nicht eingeschränkt. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird unterbunden, sodass keine Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes wird nicht beeinträchtigt. Die Naherholungs-Funktion wird nicht verändert.
- Durch die Flächenreduzierung erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

- 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.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

#### Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. 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".

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

##### Bereich "Im Tal"

- 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 des Gewerbes 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.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche wird keine Baustelle und somit keine Änderung des Schadstoffeintrages entstehen.

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)

- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.08.2018 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:**

Stellungnahme:

In der Nähe des Verfahrensgebietes befindet sich ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG:

- Kapellenbildstock, Nischenbau mit spitzbogiger Öffnung, 1. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung; am Westrand von Stampf.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege bittet darum, das Denkmal in den entsprechenden Plänen zu kartieren und gehört zu werden, wenn an dem Baudenkmal oder in seiner Nähe ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da sich der Bildstock deutlich außerhalb des Planbereichs befindet, erfolgt ein textlicher Hinweis im Erläuterungsbericht. Der Hinweis auf Bodendenkmäler ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung noch nicht relevant, dies wäre im Zuge eines Bebauungsplanes zu beachten.

#### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:

##### Bestandsaufnahme:

- In geringer Entfernung nordöstlich des Änderungsbereiches "Im Tal" befindet sich das nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG definierte Baudenkmal mit der Nr. D-7-80-112-22. Es handelt sich um einen Kapellenbildstock aus dem 19. Jahrhundert. Daher sollte das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege bei konkreten Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren innerhalb des Änderungsbereiches laut seiner Stellungnahme vom 28.08.2018 gehört werden.
- Im Bereich "Kimratshofen (G2)" sind keine Denkmäler bekannt.
- Dem gesamten Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

##### Prognose bei Durchführung:

- Die Inhalte der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinflussen den Schutz des Baudenkmals mit der Nr. D-7-80-112-22 auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) in keiner Weise.
- Sollten während der Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden,

ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

- Es verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

---

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

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:**

##### Bestandsaufnahme:

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.180-1.209 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.799 Stunden pro Jahr wären die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie grundsätzlich gut.

##### Bereich "Im Tal"

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches "Im Tal" bereits Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen in Form von Solarpanelen auf den Dächern einiger Wohngebäude.
- Das Potenzial der nördlichen Teilfläche im Bereich "Im Tal" zur Gewinnung von Solarenergie wird jedoch durch das Gefälle nach Nordwesten verringert.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet zum Schutz des Grundwassers und auf Grund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich.

##### Bereich der Reduzierungsfläche

- Innerhalb des Bereiches "Kimratshofen (G2)" befinden sich derzeit keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die zuständige Fachbehörde.

##### Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

#### Bereich "Im Tal"

- Anlagen zur Errichtung von Sonnenenergie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) können im Änderungsbereich grundsätzlich errichtet werden. Die Effizienz wird auf Grund des Gefälles Richtung Nordwesten jedoch beeinträchtigt.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet voraussichtlich nicht gegeben.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Anlagen zur Errichtung von Sonnenenergie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) können im Änderungsbereich grundsätzlich errichtet werden.
- Die alternative Nutzung von Erdwärme ist laut Energieatlas Bayern im Bereich "Kimratshofen (G2)" möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung der zuständigen Fachbehörde.

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

---

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

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:**

##### Bestandsaufnahme:

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

##### Prognose bei Durchführung:

- Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung der Grünfläche am Hang (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebietes (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.

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.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:**

Bestandsaufnahme:

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach", Nr. 8127-301) befindet sich ca. 1,4 km nordöstlich des Änderungsbereiches "Im Tal". Die Reduzierungsfläche "Kimratshofen (G2)" liegt nicht in räumlicher Nähe zu diesem FFH-Gebiet. Auf Grund der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Bereich "Im Tal"

- Nördlich des Änderungsbereiches schließt sich die Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" (Nr. 2210812700077) an.
- Nördlich des Haupt-Ortes Markt Altusried liegt in ca. 1,1 km Entfernung zum Bereich das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen in den Märkten Altusried und Dietmannsried" (LSG-00284.01). Auf Grund der großen Entfernung und der Abgrenzung durch die Wohnbebauung des Haupt-Ortes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die Planung zu rechnen.
- Etwa 65 m westlich bzw. 75 m südlich des zu planenden Gewerbegebietes, innerhalb des Waldgebietes, befinden sich zwei Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotopes "Gehölze bei Stampf" (Nr. 8227-0052-001 und 8227-0052-002). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das Offenlandbiotop

"Brittling-, Lehen- und Reidbach mit Begleitvegetation westlich Frühstetten bis nördlich Stampf", Nr. 8227-0053-005. Dieses wird jedoch vom Änderungsbereich durch die Kreisstraße OA 15 ("Im Tal") sowie weitere Wohnbebauung getrennt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Im weiteren Umfeld des Änderungsbereiches "Kimratshofen (G2)" liegen weitere gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotope. Diesem Teilbereich am nächsten befindet sich das Biotop "Kimratshofer Bach (=Weidenbach) zwischen Schreiloch und Grundbühl" (Nr. 8126-0009-001) mit etwa 270 m Entfernung. Das o. g. Landschaftsschutzgebiet liegt etwa 3,7 km östlich der Reduzierungsfläche.
- Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Biotopverbund

##### Bereich "Im Tal"

- Der nördliche Teil des Änderungsbereiches besteht hauptsächlich aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und enthält abgesehen von dem leerstehenden Gebäude keine weiteren Strukturen. Im südlichen Teil ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Zwischen den beiden o. g. Biotopen westlich des Änderungsbereiches erfolgen durch die Planung keinerlei potenzielle Einschränkungen, sodass deren Verbund unverändert bleibt. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da der Änderungsbereich auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

#### Bereich der Reduzierungsfläche

- Der Änderungsbereich "Kimratshofen (G2)" wird ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzt. Durch die Planung wird eine mögliche gewerbliche Bebauung verhindert. Auswirkungen auf den Biotopverbund entstehen nicht.

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

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.08.2018 der Regierung von Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

3.3 Abs. 2 (Z): Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Der Markt Altusried sieht vor, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes mitsamt eines Betriebsleiterwohnhauses im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sowie eines zweiten Gewerbegebietes für nur gering störende Gewerbebetriebe im Süden des Plangebietes zu schaffen. Darüber hinaus ist die Schaffung einer bepflanzten Grünfläche im Osten des Plangebietes geplant. Das Plangebiet liegt ca. 380 Meter südlich vom Siedlungskörper des Marktes Altusried. Im Süden grenzt ein Weiler an, östlich des Plangebietes befinden sich Parkplätze.

Diese schließen zwar westlich an ein im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried dargestelltes Sondergebiet an. Dennoch bedarf es in diesem Fall einer bauleitplanerischen Auseinandersetzung mit den rechtlichen Anforderungen im LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 (Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten). Wir bitten Sie, im nächsten Verfahrensschritt die planerischen Gesichtspunkte zur Standortwahl darzulegen, insbesondere könnte es fraglich sein, ob der Baubestand "Im Tal" eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des vorgenannten LEP-Zieles darstellt. Auch ist die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht nachvollziehbar, da im Hauptort Altusried noch unbebaute gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Seitens der Regierung wird in Zweifel gezogen, dass die Gewerbeflächen an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden. Nach Ansicht der Verwaltung ist der bebaute Bereich "Im Tal" jedoch sehr wohl zur Anbindung geeignet, da sich hier mit der Firma Toranlagen Hartmann bereits ein Gewerbebetrieb befindet. Nicht zuletzt ist ein am Ortsrand gelegenes ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude als Standort für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb geradezu ideal geeignet. Wie von der Regierung von Schwaben gefordert, muss in der weiteren Planung

noch genauer erläutert und beschrieben werden, warum das Anbindegebot nach Ansicht der Gemeinde hier nicht verletzt wird.

Bezüglich der im Flächennutzungsplan noch dargestellten Gewerbeflächen ist leider festzustellen, dass diese weder kurz- noch mittelfristig realisierbar sind.

### **Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 31.08.2018 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:**

Stellungnahme:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm 3.3 Abs. 2 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsflächen auszuweisen. Zudem sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z)).

Wir bitten den Markt Altusried, sich mit den genannten Zielen auseinanderzusetzen und die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu ergänzen. In Bezug auf RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollte insbesondere auf die noch unbebauten gewerblichen Bauflächen am Hauptort eingegangen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben verwiesen.

### **Stellungnahme vom 12.03.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 der Regierung von Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 3.1 Abs. 1 (G): Ausweisung von Bauflächen an nachhaltiger Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z): Innen- vor Außenentwicklung

LEP 3.3 (Z): Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Wir haben uns zuletzt mit RS vom 24.08.2018 zu o.a. Bauleitplanvorhaben und mit RS vom 21.01.2019 zum Bebauungsplan "Im Tal" geäußert. Auf Wunsch des Marktes Altusried fand am

04.12.2018 bei der Regierung von Schwaben eine Besprechung statt, die o.a. Vorhaben zum Inhalt hatte.

Der Umgriff der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung hat sich laut den nun vorliegenden Unterlagen im Vergleich zur Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB nach Süden hin um ein bereits als Mischgebiet festgesetztes Areal erweitert. Dies dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächliche und im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung.

Der Markt Altusried hat sich in den vorliegenden Unterlagen mit dem LEP-Ziel 3.2 "Innen- vor Außenentwicklung" auseinandergesetzt und die Gründe zur Auswahl des verfahrensgegenständlichen Bereiches dargelegt.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht bislang nicht hervor, ob bzw. inwieweit es sich bei den vorhandenen Siedlungsflächen mit bestehender Nutzung im Süden der gegenständlichen Planung und östlich der Kreisstraße OA 15 um geeignete Siedlungseinheiten gemäß LEP 3.3 Abs. 2 (Z) handelt.

Wir bitten den Markt Altusried, seine Erwägungen hierzu in den Unterlagen darzulegen, wie dies im Rahmen der Besprechung vom 04.12.2018 erörtert worden ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die betroffenen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung bezüglich der Auseinandersetzung mit dem LEP-Ziel 3.2 "Innen- vor Außenentwicklung" wird begrüßt.

Die Anregungen zur Vervollständigung der Unterlagen hinsichtlich des Ziels 3.3 Abs.2 des Landesentwicklungsprogramms werden zur Kenntnis genommen.

Der Markt ist der Ansicht, dass es sich bei den vorhandenen Siedlungsflächen mit bestehender Nutzung im Süden der gegenständlichen Planung und östlich der Kreisstraße OA 15, um geeignete Siedlungseinheiten gemäß des Ziels 3.3 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern handelt. An den Änderungsbereich "Im Tal" grenzt im Süden und Osten der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Altusried – Freilichtspielgelände" an, der für den südlichen Bereich ein Mischgebiet und östlich des Änderungsbereiches eine Parkplatzfläche für die Besucher der "Allgäuer Freilichtbühne" sowie östlich der Kreisstraße ein Mischgebiet festsetzt. In diesen Bereichen schließt sich der Änderungsbereich daher an eine bestehende Bebauung an, die eine gewachsene Struktur aufweist. Durch den Änderungsbereich "Im Tal" erfolgt ein Lückenschluss zwischen der gemischten Bebauung im Süden und den Parkflächen der Freilichtbühne im Osten sowie der bestehenden gemischten Bebauung östlich der Kreisstraße. Östlich der Kreisstraße befinden sich ein Restaurant, vereinzelte Wohnhäuser sowie eine Reitanlage, die für sich gesehen ebenfalls bereits eine Struktur aufweisen.

Infolge der Angliederung der neuen Siedlungsfläche an die bestehende Bebauung wird insbesondere das Landschaftsbild nicht zerstört.

Der Markt Altusried hat noch alternative Standorte für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche überprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass die gewerbliche Bauflächen (G 1 im Osten und G 2- Teilfläche im Norden von Altusried) kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Das liegt vor allem daran, dass sie im Eigentum Dritter stehen. Die im Jahr 2017 neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich des "Meierhofes" ist bereits für eine Ansiedlung von anderen Gewerbebetrieben vorgesehen. Im Übrigen wurde die gewerbliche Baufläche G 2 bereits reduziert.

Durch die Vorbelastung des Änderungsbereichs "Im Tal" durch die angrenzende Kreisstraße OA 15 ist dieser besonders für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche geeignet. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb stellt besondere Anforderungen an seine Umgebung, sodass der Änderungsbereich sich aufgrund der vorhandenen Struktur und dem Anschluss an die bestehende Bebauung sowie die Vorbelastung des Gebiets ideal für die Umsiedlung eignet.

Der Textteil wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Die Reduzierung der gewerblichen Baufläche im Ortsteil Kimratshofen trägt den Grundsätzen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 Abs. 1) und des Flächensparens (LEP 3.1 Abs. 2) Rechnung. Darüber hinaus wurde im Gespräch am 04.12.2018 vom Markt Altusried in Aussicht gestellt, dass gewerbliche Bauflächen im Norden und Osten des Marktes, welche mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen, aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden könnten. Hierzu heißt es auch in den vorliegenden Unterlagen, dass diese Flächen nicht zur Verfügung stehen (Begründung Seite 6). Weshalb hier keine Rücknahme erfolgt, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme ist erst nach Vervollständigung der Planunterlagen bzgl. des LEP-Zieles Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen bezüglich der Rücknahme von gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten des Marktes, die mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen, werden zur Kenntnis genommen.

Es ist richtig, dass darüber beim Termin am 04.12.2018 gesprochen wurde. Der Markt hat sich zunächst dazu entschlossen, lediglich die Fläche in "Kimratshofen-Nord" (G2) mit 1,50 ha flächengleich (dies entspricht der Größe der neuen gewerblichen Baufläche) zu reduzieren, um die Kompensation für die Darstellung der neuen gewerblichen Bauflächen zu erreichen. Dennoch schließt der Markt nicht aus, die gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten des Marktes zukünftig zurückzunehmen.

Stellungnahme:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Eintragung der Bauleitplanung in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 12.03.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:**

Stellungnahme:

Ob das Bauleitplanvorhaben mit Landesentwicklungsprogramm 3.3 Abs. 2 (Z) vereinbar ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2019:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan (Fassung vom 10.01.2007):

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu befindet sich der Änderungsbereich "Im Tal" innerhalb eines Vorranggebietes zur Wasserversorgung und am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)". Die Pflege der Kulturlandschaft wird im Regionalplan als bedeutender Beitrag für den Tourismus bezeichnet. Dem Landschaftsbild kommt deswegen eine besondere Stellung zu. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das Gebiet um den Markt Altusried als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum" kategorisiert.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.11.2000):

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Eine separate Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

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

---

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen-Nord" (G 2) wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.08.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte der Markt Altusried im Bereich "Im Tal" zwei Gewerbeflächen (davon ein "GEred") und eine öffentliche Grünfläche ausweisen. Begründet wird dies mit der Ansiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes im Bereich der auf Fl.Nr.280 der Gemarkung Altusried vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle "Im Tal 11" und des Bedarfs an weiteren Gewerbeflächen, insbesondere für sogenannte "gering störende Gewerbebetriebe".

Bislang ist der verfahrensgegenständliche Bereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten schließen Parkplätze der Freilichtbühne Altusried und im Süden eine Bestandsbebauung an das Plangebiet an. Die Bestandsbebauung ist im Flächennutzungsplan bislang nicht als Baufläche dargestellt, sie weist durch den bestehenden Betrieb "Toranlagen Hartmann" aber schon heute eine Mischnutzung auf.

Aus ortsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung der beiden Gewerbeflächen und der Grünfläche.

Da sich das Areal vor Ort aber deutlich exponierter darstellt, als nach den Bildern vermutet, reicht für die Bebauung/Nutzung des Gebiets die bloße Änderung des Flächennutzungsplanes nicht aus. Vielmehr müssen - zu einem späteren Zeitpunkt - durch einen Bebauungsplan verbindliche Vorgaben für die Bebauung dieses Gebiets gemacht werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss sich dann ein qualifizierter Entwurfsplaner intensiv mit den in diesem Bereich vertretbaren Gebäudegrößen und Gebäudehöhen auseinandersetzen. Auch eine gute und qualitativ hochwertige Eingrünung ist unerlässlich, um die Gewerbeflächen dauerhaft gut in das Landschaftsbild einbinden zu können. Bereits heute weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die geplante Grünfläche mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind.

Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der übliche Umweltbericht (siehe Anlage 1 zum BauGB) noch auszuarbeiten. Im Umweltbericht muss sich die Marktgemeinde Altusried bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund der Lage des Gebiets und der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung - aus unserer Sicht - insbesondere mit den Schutzgütern "Mensch" (Stichwort: Immissionsschutz), "Wasser" (wegen des benachbarten Wasserschutzgebietes und des Vorranggebietes "Wasserversorgung" lt. Regionalplan) und "Landschaftsbild" (u.a. auch wegen der Lage im oder zumindest am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10) intensiv auseinandersetzen.

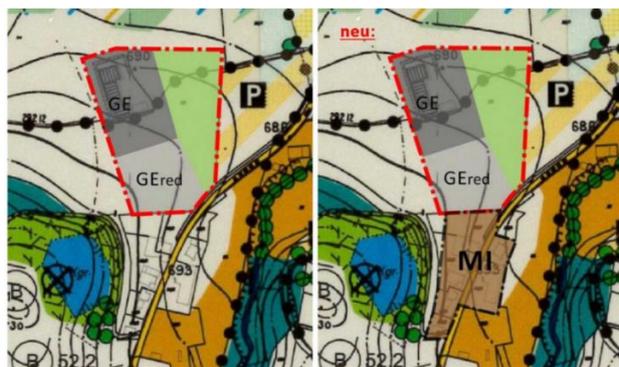
Da der Umweltbericht derzeit noch fehlt, behalten wir uns für das Verfahren ein weitergehendes Äußerungsrecht hierzu vor.

Im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz (siehe § 50 ImSchG) halten wir bei der geplanten Ausweisung der beiden Gewerbeflächen auch eine Darstellung des südlich vorhandenen Baubestandes (incl. Toranlagen Hartmann) als Mischbaufläche (MI) für angebracht.

Abschließend möchten wir noch klarstellen, dass mit unserer heutigen Stellungnahme noch keine Vorentscheidung der Unteren Naturschutzbehörde zu den geplanten Ortsumfahrungen (Süd- oder Nordvariante) verbunden ist. Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes tangiert die Südvarianten nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet. Auf Anraten des Landratsamtes wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-änderung auf die bestehende Bebauung im Bereich "Im Tal" ausgedehnt. Dieser Bereich wird als Mischbaufläche (MI) dargestellt, was auch der Festsetzung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" entspricht:



**Stellungnahme vom 08.03.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Bereits mit Schreiben vom 29.08.2018 haben wir zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Altusried im Bereich "Im Tal" Stellung genommen und die Aussage treffen können,

dass von unserer Seite keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die geplante Darstellung einer Gewerbefläche im Bereich "Im Tal" erhoben werden, wenn (gleichzeitig) der südlich vorhandene Baubestand (incl. Toranlagen Hartmann) als Mischbaufläche ausgewiesen wird.

Da die Marktgemeinde dieser Empfehlung gefolgt ist, können wir (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) nun im nochmaligen frühzeitigen Beteiligungsverfahren mitteilen, dass von unserer Seite gegen diese Darstellungen nichts einzuwenden ist.

Gleiches gilt für die Umwandlung der im Ortsteil Kimratshofen, westlich der Staatsstraße 2009, gelegenen Gewerbefläche in eine "Fläche für die Landwirtschaft".

In der angestrebten verbindlichen Bauleitplanung wird es aufgrund des bewegten Geländes im Bereich "Im Tal" und der unmittelbaren Nähe zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebietes insbesondere darauf ankommen, die geplanten Gebäudekubaturen auf ein, der Lage dieses Gewerbegebietes, angemessenes Maß zu begrenzen. Ob die in Ziffer 3.2.1.3 und 3.2.1.5 angesprochene dauerhafte Erhaltung des "vorhandenen typischen Allgäuer Hofes" durch entsprechende Festsetzungen in einem Angebotsbebauungsplan erreicht werden kann, bleibt abzuwarten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung zu der Gewerbefläche im Bereich "Im Tal" und im Bereich "Kimratshofen-Nord" wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zur Umsetzung des Vorhabens im Bereich "Im Tal" und der unmittelbaren Nähe zu einem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

## **2.1.2 Verkehrliche Erschließung:**

---

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

**Stellungnahme vom 20.02.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Tiefbauverwaltung, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Einwendungen im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind folgende Punkte relevant:

- Ausfahrt des "GE"-Grundstücks nur zur bestehenden (Südlichstens) Ausfahrt des Parkplatzes
- Zufahrtsverbot auf der ganzen Länge zur Kreisstraße OA 15

- Gebäudeabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße > 15 m
- keine direkte Ableitung von Oberflächen- bzw. gesammeltem Niederschlagswasser zur Kreisstraße OA 15

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet.

### 2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.08.2018 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:**

Stellungnahme:

Durch die Überplanung gehen landwirtschaftliche Ertragsflächen unwiederbringlich verloren. Da die Landwirtschaft an die landwirtschaftliche Nutzfläche gebunden ist, bedeutet der Verlust von Produktionsflächen durch Bebauung und durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich eine Verschlechterung der Situation. Auch der Pachtmarkt wird durch die Flächenknappheit angeheizt.

Bei der Planung sollte darauf geachtet werden, den Eingriff möglichst naturverträglich zu gestalten, um den Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen, möglichst gering zu halten. Bei der Auswahl der Ausgleichsflächen müssen landwirtschaftliche Ertragsstandorte geschont werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zur Überplanung landwirtschaftlicher Ertragsflächen werden zur Kenntnis genommen.

In der weiteren Planung wird seitens des Marktes Altusried darauf geachtet, den Flächenverbrauch auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und soweit möglich, landwirtschaftliche Ertragsstandorte zu schonen.

### **Stellungnahme vom 07.03.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:**

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im Tal: Unsere Stellungnahme vom 28.08.2018 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Im Tal" wird aufrechterhalten.

Kimratshofen Nord: Wir begrüßen die Reduzierung der gewerblichen Bauflächen und den damit verbundenen Erhalt von landwirtschaftlicher Fläche.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 28.08.2018 bezüglich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Im Tal" wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Kimratshofen-Nord" wird begrüßt.

### **Stellungnahme vom 19.02.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Immenstadt i.Allg. – Bereich Forsten:**

Stellungnahme:

Für die Bereiche "Im Tal" und "Kimratshofen-Nord" (G2) soll der Flächennutzungsplan des Marktes Altusried geändert werden.

Aus forstlicher Sicht werden dann keine Einwände erhoben, wenn bei der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Im Tal" bauliche Vorhaben im Südteil, konkret im Bereich des geplanten Mischgebiets, nicht weiter nach Westen entwickelt werden. In einem Abstand von 15 - 25 m grenzt in diesem Bereich westlich ein Laubholzbestand an, der in der Hauptwindrichtung vorgelagert ist. Der Bestand ist grundsätzlich stabil, es können jedoch erkrankte Eschen wie auch vereinzelt Kronenteile in Richtung der Bebauung stürzen. Eine bauliche Entwicklung in Richtung Wald würde das Schadensrisiko deutlich erhöhen und als kritisch bewertet. Gegenüber dem aktuellen Bestand erscheint die Abstandssituation derzeit als vertretbar. Bei Beachtung dieser Anmerkungen im Mischgebiet "Im Tal" werden aus forstlicher Sicht keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans erhoben.

Die Ausgleichsmaßnahme in "Kimratshofen-Nord", die die weitere Änderung im Flächennutzungsplan nach sich zieht, berührt forstliche Belange nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Waldabstand im Südteil des Änderungsbereiches werden zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Mischgebiet befindet sich nicht in Planung, sondern wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände", Markt Altusried (zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997) als Mischgebiet festgesetzt. Eine bauliche Entwicklung in Richtung Wald ist nicht vorgesehen und wird durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ermöglicht. Die Anmerkungen aus der Stellungnahme werden daher erfüllt.

#### 2.1.4 Brandschutz:

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.08.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreisbrandrat, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung Juli 1998- (AllMBI Nr. 25/1998) herzustellen.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.

**Stellungnahme vom 08.03.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Von der beiliegenden Stellungnahme von Herrn Kreisbrandrat Seger vom 07.08.2018 bitte ich Kenntnis zu nehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom 07.08.2018 betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet.

### 2.1.5 Ver- und Entsorgung:

---

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

**Stellungnahme vom 06.03.2019 zur Fassung vom 07.12.2018 der LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe:**

Stellungnahme:

Gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Betriebsmittel gesichert ist und die Punkte aus unserer Stellungnahme vom 20.08.2018 berücksichtigt werden. In Kimratshofen Nord befinden sich keine Betriebsmittel unserer Gesellschaft, da dieser Bereich nicht zu unserem Versorgungsgebiet gehört.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet.

### 2.1.6 Allgemeines zur Planung:

---

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

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 31.08.2018 eines Bürgers aus Altusried:**

Stellungnahme:

Der Markt Altusried hat die einmalige Gelegenheit genutzt das Anwesen mit Grundstücken zu kaufen um Spielraum in der Planung der Umgehungsstraße/Entlastungsstraße "Süd" zu erhalten. Die Findung einer rechtssicheren Trasse für Altusried liegt noch in weiter Ferne, das überplante Grundstück/Anwesen sollte deshalb auf keinen Fall vorschnell weiter veräußert werden; schließlich wurde der Ankauf u.a. hauptsächlich mit als "Schlüsselrolle für eine Ortsumfahrung" begründet.

Eine mögliche Trassenvariante ist nur 30 Meter vom bestehenden Gebäude entfernt; das ist genau der Abstand, ab dem erhebliche und teure Maßnahmen zur Immissionsminderung vonnöten sind und sich ein künftiger Eigentümer energisch wehren wird.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein wesentliches Schlüsselement bei der Realisierung einer Ortsumfahrung wird darin bestehen, attraktive Tauschflächen anbieten zu können. Mit dem Grundstückstausch, der den Rehle-Hof zum Gegenstand hat, verbessert die Gemeinde ihren Bestand an gut gelegenen und wertvollen landwirtschaftlichen Flächen enorm.

Der vorliegenden Stellungnahme ist insofern Recht zu geben, als weder die vorliegende Flächennutzungsplanänderung noch das damit zusammenhängende Tauschgeschäft eine angedachte Südvariante der Ortsumfahrung fördert. Vielmehr folgt die Gemeinde damit der Haltung des Staatlichen Bauamts, das sich klar zugunsten einer Nordtrasse festgelegt hat.

#### Stellungnahme:

Das Grundstück/Anwesen für das die Änderung beantragt wird ist aus mehreren Gründen für jegliches Gewerbe ungeeignet, da es in unmittelbarem, höchst sensiblem Einzugsbereich des Freilichtspielgeländes mit Parkplätzen ist und bei einem Verkauf die Einflussnahme auf die Emissionen und das äußere Erscheinungsbild des Gewerbeareals gering ist, selbst wenn sie einen Grünstreifen oder eine Böschung einplanen.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine fehlende Umfahrung "Süd" völlig unbefriedigend. Die Zufahrt über die Blumenstraße als ausgeführte Anliegerstraße und die Abzweigung von der Hauptstraße in die Andreas-Hofer-Straße, werden noch mehr beansprucht. Große Fahrzeuge aus Richtung Kempten kommend können hier Richtung Gewerbegebiet nicht abbiegen und belasten den Innerortsverkehr zusätzlich, indem sie am westlichen Kreisverkehr wenden, wieder zurück in die Dorfmitte fahren um dann aus der Gegenrichtung in die Andreas-Hofer Straße einzufahren.

Die Zufahrt zum geplanten Gewerbegrundstück/Anwesen befindet sich im Bereich der Parkplätze. Vor und nach Veranstaltungen auf der Freilichtbühne wird ein Gewerbebetrieb massive Zu- und Abfahrtsprobleme bekommen, da sich der An- und Abfahrtsverkehr für die Parkplätze regelmäßig anstaut. Zudem gehen erhebliche Gefahren durch zu- oder abfahrende Fahrzeuge des Gewerbebetreibenden für Fußgängerströme im Bereich der Parkplätze und dem Umfeld der Straße „Im Tal“ aus. Auch diese Umstände begründeten einen Kauf der Grundstücke mit Anwesen.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es ist unbestritten, dass die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Einzugsbereich der Freilichtbühne ein Konfliktpotential birgt. Es wird in der weiteren Planung zu klären sein, ob diese Konflikte gelöst werden können. In der Stellungnahme werden diesbezüglich zutreffender Weise die Aspekte Lärm und Gestaltung aufgeführt. Während die Immissionsproblematik im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung aufgearbeitet werden muss, verspricht sich die Gemeinde von einer umfangreichen Begrünung östlich der Gewerbegrundstücke einen wirksamen Blickschutz auf die gewerblichen Nutzungen.

Die Bedenken zur verkehrlichen Anbindung der Gewergrundstücke werden im dargestellten Umfang nicht geteilt. Zunächst stellt die Ortsdurchfahrt nicht die einzige mögliche Zufahrt zu den Gewerbeflächen dar, auch die Kreisstraße aus Richtung Süden sowie die Gemeindeverbindungsstraße Halden/Gansmühle sind im Einzelfall von größeren Fahrzeugen nutzbar. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb benötigt ohnehin keine ständige oder regelmäßige Belieferung durch große LKW. Die Nutzung und Belieferung der zweiten Gewerbefläche muss hingegen soweit als möglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesteuert werden. Denkbar sind hier entsprechend niedrige Immissionswerte sowie der Ausschluss bestimmter Betriebsarten.

Ein Konflikt der Gewerbebetriebe mit der Parkplatznutzung dürfte nach Ansicht der Gemeinde nur in Ausnahmefällen zu tragen kommen, da sich die Nutzungszeiten der Freilichtbühne in der Regel nicht mit den üblichen gewerblichen Betriebszeiten überschneiden.

Stellungnahme:

Selbstverständlich bin ich dafür, die Umsiedlung des erwähnten, bereits seit Jahren bestehenden Altusrieder Landschaftsbaubetriebes zu ermöglichen, aber eine voreilige Lösung „Im Tal“ schafft letztlich nur neue Probleme. Das Argument der Tauschflächen im Norden ist unbegründet, da eine weitere Straße im Norden nicht darstellbar ist und die erwähnten Grundstücke aufgrund ihrer Topographie als Ersatz für die aktive Landwirtschaft, ungeeignet sind - oder bereits vom Hauptbetreffenden Landwirt als Pachtfläche genutzt werden.

Mein Fazit ist, ein so mühsam erworbenes Grundstück, das hier wirklich eine Schlüsselrolle einnimmt und nicht an Wert verliert, sollte man als Gemeinde nicht mehr aus der Hand geben. Eine zeitliche Verpachtung mit ähnlicher Nutzung des Anwesens wie bisher (z.B. als Hobbylandwirt oder Reiterhof) würde dem Verfall des Anwesens entgegenwirken und da das Grundstück im Besitz der Gemeinde bleibt, kann diese auch in Zukunft die Oberhand behalten. Alle Möglichkeiten für weitere Entwicklungen in diesem Bereich wären somit auch für zukünftige Generationen gesichert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Frage der Umfahrungsstraße wird auf die vorherigen Ausführungen verwiesen.

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

---

#### 3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Planung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich. Ziel der Planung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens "Im Tal" (Rehle-Hof), um die Umsiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes samt Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses zu ermöglichen sowie die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche, auf der gewerbliche Nutzungen mit reduzierten Immissionswerten zugelassen werden. Die Planung steht im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufgeschäft zur Realisierung der Ortsumfahrung im Norden des Marktes Altusried. Die geplante Umsiedlung kann nur mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) möglich sein. Die Verknüpfung der beiden angrenzenden gewerblichen Flächen dient dazu, die Anbindung an die bestehende Bebauung an der Straße "Im Tal" (Kreisstraße OA 15) zu gewährleisten. Zur optischen Abgrenzung des Plangebietes von dem Betrieb und den Parkplätzen des Freilichtspielgeländes ist des Weiteren eine bepflanzte Grünfläche geplant.

Der Markt Altusried ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und eine hohe Wirtschaftskraft zu erhalten. Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar. Ein Abwandern des Unternehmens soll vermieden werden.

Für das bestehende landwirtschaftliche Anwesen "Rehle-Hof" ist eine Umnutzung geplant. Dem Markt Altusried ist es wichtig, den bereits vorhandenen typischen Allgäuer Hof nicht etwa abzureißen oder verfallen zu lassen, sondern ihn einer neuen Nutzung zuzuführen. Dadurch erfährt der Boden nur einen teilweisen Eingriff. Das bereits bestehende Wohnhaus und die Nebenanlagen können als Büro bzw. Unterbringungsmöglichkeit genutzt werden. Zusätzlich soll eine Maschinenhalle nördlich des bestehenden Hofes entstehen. Östlich des bestehenden Hofes soll hingegen ein untergeordnetes Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden.

Im Markt Altusried gibt es keine anderen gewerblichen Bauflächen, die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen. Das liegt vor allem daran, dass die gewerblichen Bauflächen (G 1 im Osten und G 2-Teilfläche im Norden von Altusried) im Eigentum von Dritten stehen. Außerdem wird die Fläche G 1 im Osten von Altusried durch die mögliche Ortsumfahrung für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet. Die im Jahr 2017 neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich des "Meierhofes" (südlich der Staatsstraße 2009) ist bereits für eine Ansiedlung von anderen Gewerbebetrieben vorgesehen. Somit sind die bisher unbebauten, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche für eine kurzfristige Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes nicht nutzbar. Im Markt Altusried gibt es auch keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die von der Lage und Fläche her geeignet sind,

um den konkreten Bedarf zu decken und ein Abwandern des Unternehmens und somit den Verlust an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft zu verhindern.

Andere Flächen, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden könnten, gibt es zwar, aufgrund der besonderen Anforderungen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes an seine Umgebung, kommen jedoch nur wenige Flächen in Betracht. Die jetzige Fläche eignet sich aufgrund der bereits vorhandenen Struktur und der Vorbelastung des Gebietes hervorragend für die Umsiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Außerdem wird ein leerstehendes landwirtschaftliches Anwesen, das durchaus auch eine ortsbildprägende Funktion aufweist, einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.

Trotz der vorgebrachten Argumentation ist zusätzlich eine sogenannte Flächenkompensation vorgesehen, um einen interessengerechten Ausgleich und dem Grundsatz des Flächensparens nachzukommen. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen (G) "Im Tal" erfolgt über eine Kompensation mit bereits an anderer Stelle dargestellten äquivalenten gewerblichen Bauflächen (G), so dass im Grunde keine zusätzliche Darstellung von Bauflächen vorgenommen wird. Im westlichen Altusrieder Ortsteil "Kimratshofen" soll eine gewerbliche Baufläche reduziert werden.

Dem Markt Altusried erwächst daher ein Erfordernis, für die zwei Änderungsbereiche bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:**

Grundsätzlich sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan noch freie gewerbliche Bauflächen und ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen im Norden des Haupt-Ortes dargestellt, die über die "Alpenblickstraße" erschlossen werden könnten. Diese stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung und werden zum Teil durch die Flächennutzungsplanänderung wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher gibt es für den Standort keine nahegelegenen Alternativen.

### **3.2.1 Planungs-Alternativen:**

---

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Im Tal" und Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....  
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. Dipl.-Ing. (FH) A. Eppinger)