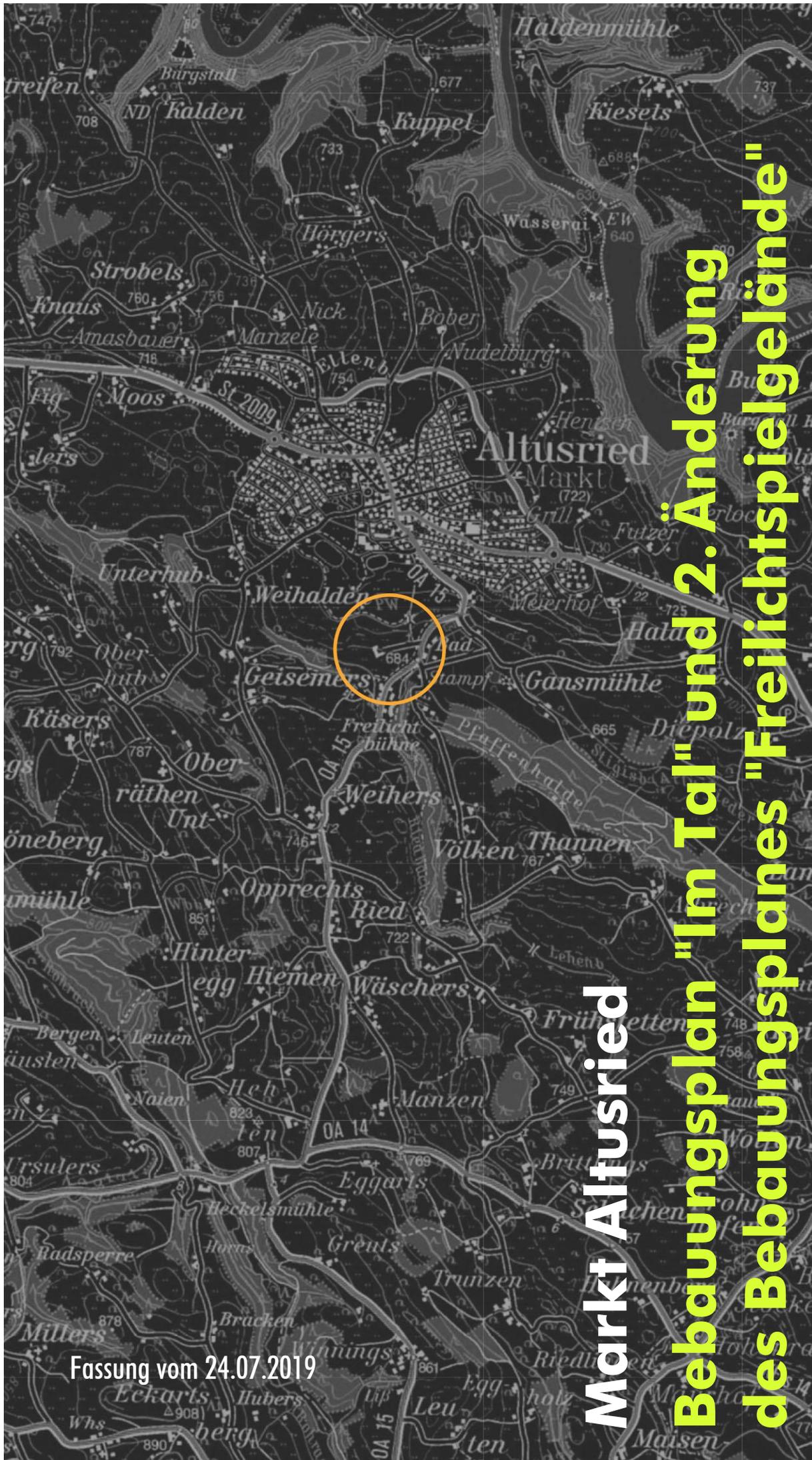


Fassung vom 24.07.2019

Markt Altusried

Bebauungsplan "Im Tal" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 16
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 19
5	Hinweise und Zeichenerklärung 20
6	Satzung 26
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 28
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 41
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 70
10	Begründung – Sonstiges 72
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 75
12	Begründung – Bilddokumentation 77
13	Verfahrensvermerke 79

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung)

2.1

GE_e

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen; es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Lagerhäuser und Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe, Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe und milchverarbeitende Betriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

GE

Gewerbegebiet

Lagerhäuser und Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe, Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe und milchverarbeitende Betriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/ m^2	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE _e	7.230	56	41
GE	7.340	63	48

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

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 281/3, 293/3, 291/4, 288/2 und 275/13.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, siehe Planzeichnung)

- 2.4** GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5** GR m² **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtkörper (Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO;
Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6** **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
— Stellplätze und
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.7** WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:
— bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind

diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach am höchsten Punkt des Firstes

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Höhe von Werbeanlagen

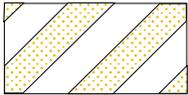
Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 5,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.10 0

Offene Bauweise

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

- 2.11 a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 85,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Baugrenze;**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports;** Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.15  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Verkehrsflächen, öffentlich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.18  **Strassenbegrenzungslinie**; äussere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**; sofern die zuständige Behörde eine direkte Zufahrt von der Kreisstrasse OA 15 auf das südliche "Gewerbegebiet mit eingeschränkten Immissionen (GE_e)" zulässt, kann der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für 1 Zufahrt unterbrochen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20 **Rückhaltung/Ableitung/Behandlung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**
Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist über eine Regenwasserrückhaltung in den "Riedbach" bzw. die "Koppach" gedrosselt einzuleiten. Die Rückhaltung ist mit einem Retentionsvolumen von 30 m³ im nordöstlichen Bereich der privaten Grünfläche (nördlich der privaten Verkehrsfläche) herzustellen. Eine Versickerung innerhalb der Baugebiete ist unzulässig. Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.
Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Regenwasserkanal angeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.
Sickerschächte und Rigolen sind unzulässig.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.21



Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind zulässig; In der südlichen Grünfläche ist ausnahmsweise eine Verkehrsfläche zulässig, sofern die zuständige Behörde eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße OA 15 auf das südliche "Gewerbegebiet mit eingeschränkten Immissionen (GE₀)" zulässt. Falls dieser Umstand eintritt, ist die Zufahrt über den östlichen Parkplatz entlang der Kreisstraße OA 15 nicht mehr erforderlich und somit nicht mehr zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Private **Grünfläche als Puffer** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen umzusetzen:

- Ausgleichsfläche 1: Anlage einer naturnahen Hecke mit ausschließlich heimischen Gehölzen aus der u.g. Pflanzliste zur Randeingrünung und zum Schutz des Landschaftsbildes
- Ausgleichsflächen 2 und 3: Anlage einer naturnahen Hecke mit ausschließlich heimischen Gehölzen aus der u.g. Pflanzliste als Abschirmung zum direkt östlich angrenzenden Parkplatz des Freilichtspielgeländes und zur freien Landschaft am nördlichen Rand (nur Ausgleichsfläche 2), Pflanzung eines Streuobstbestandes mit mindestens 20 Obsthochstämmen (siehe Planzeichnung)

Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Grünflächen als Ausgleichsflächen sind durch zweimalige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

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

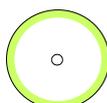
- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.27



Zu pflanzender Obstbaum als Hochstamm mit einem Kronenan-satz in mind. 1,80 m Höhe (ausschließlich Schalen- und Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst, siehe auch Sortenliste unter Hinweisen), verbindlicher Standort.

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

2.28 **Pflanzungen in den Grünflächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Grünflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Grünflächen als Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Plangebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

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

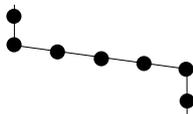
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29 Pflanzungen in den Bau- gebieten Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31

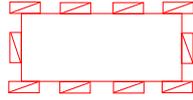


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Im Tal" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" des Marktes Altusried.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" (Fassung vom 20.05.1996, ergänzt am 30.06.1997, ausgefertigt am 16.12.1997) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

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

2.32



**Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspiel-
gelände"**
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

3 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.3 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 SD** Dachform **Satteldach**
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 3.5 DN -°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 3.6 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

3.9 Werbeanlagen in den Baugebieten

Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 15 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

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

3.10 Geländeänderungen in den Baugebieten

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) und
- Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- Beschränkung des Gelände-Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m in Erscheinung tritt.

Die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (hier Bildstock, Nähe Im Tal, Denkmalnummer D-7-80-112-22), außerhalb des Geltungsbereiches

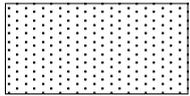
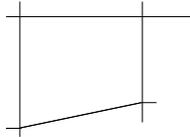
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2



Wasserschutzgebiet im Sinne des Wasserrechts, hier Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" im Sinne des § 51 WHG, Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches

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

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, geänderten Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" des Marktes Altusried (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

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

5.7 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

5.8



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Gehölze bei Stampf", Nr. 8227-0052-001, "Brittling-, Lehen- und Riedbach mit Begleitvegetation westlich Frühstetten bis nördlich Stampf", Nr. 8227-0053-005); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

5.9 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

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

- 5.10  **Haupt-Wasserleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung (siehe Planzeichnung)
- 5.11  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier Freileitung der LEW (siehe Planzeichnung)
- 5.12  **Kanalschachtdeckel**; Darstellung der Kanalschachtdeckelhöhen ü. NN, als Referenzhöhen zur Festsetzung der Wand- und Firsthöhen ü. NN (siehe Planzeichnung)
- 5.13 **Grundwasserdichte Untergeschoße/Erdbauarbeiten**
Auf Grund der Bodendurchfeuchtung durch Schichtenwasser in bestimmten Teilbereichen und durch Hangwasser ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden. Während der Bauphase ist eine Wasserhaltung zu empfehlen. Bei Erdbauarbeiten auf den privaten Grundstücken ist die Erschließungsstraße mit entsprechenden Böschungswinkeln oder ähnlichem zu sichern.
- 5.14 **Niederschlagswasser und Bodenschutz**
Es darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser in die Vorfluter eingeleitet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.
Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- 5.15 **Wasserwirtschaftliche Hinweise**
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 bei den Bauvorhaben zu integrieren.

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

5.16 Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Tal" gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.18 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die

Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können beim Markt Altusried, Rathausplatz 1, 87452 Altusried, eingesehen werden.

5.19 Plangenaugigkeit

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

5.20 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 (bei Abstandsflächen) Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Marktgemeinderat des Marktes Altusried den Bebauungsplan "Im Tal" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" in öffentlicher Sitzung am 25.07.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Tal" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 24.07.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Im Tal" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.07.2019. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 24.07.2019 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 30.06.1997) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

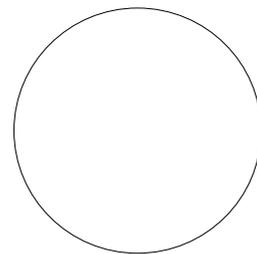
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Im Tal" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" des Marktes Altusried treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altusried, den

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



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des Hauptortes Altusried, nördlich und westlich der Kreisstraße OA 15.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet im Norden die landwirtschaftliche Hofstelle mit der Adresse "Im Tal 11" (Rehle-Hof), im Süden die gemischte Bestandsbebauung (Wohnen und Gewerbe) mit den Adressen "Im Tal 12-16". Im Westen wird der Bereich von Wiesenflächen abgegrenzt, im Osten grenzt der Bereich an den bestehenden Parkplatz der Freilichtbühne an. Die Allgäuer Freilichtbühne selbst liegt ca. 300 m südlich.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 280 (Teilfläche) und 281/2 (Teilfläche)

7.1.2.4 Ein östlicher Teilbereich befindet sich im Bebauungsplan "Freilichtspielgelände" der als Verkehrsfläche Parkplatz festgesetzt ist. Dieser Teilbereich ist nicht bebaut.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich im Norden und Süden Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter und dazwischen eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist von Ost nach West einen Anstieg ca. 7 m auf. Von Nord nach Süd steigt das Gelände um etwa 12 m an.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung 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.

- 7.2.2.2 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.
- 7.2.2.3 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.
- 7.2.2.4 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.
- 7.2.2.5 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.

7.2.2.6 Trotz der vorgebrachten Argumentation wurde im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich eine sogenannte Flächenkompensation durchgeführt, 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" wurde eine gewerbliche Baufläche reduziert.

7.2.2.7 Dem Markt Altusried erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Altusried als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts-

- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

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

- A III 1 Bestimmung des Marktes Altusried als Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Bau-landreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 7.2.3.3 Es sind keine regionalen Grünzüge sowie Vorbehaltsgebiet Kies und Sand von dem überplanten Bereich betroffen.
- 7.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft am westlichen Rand des Geltungsbereiches "Im Tal". Bei den Begrenzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde sowohl dem Flächensparziel als auch dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung getragen.
- 7.2.3.5 Das Vorranggebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVR Nr. 27 ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorranggebietes verläuft westlich zum Geltungsbereich "Im Tal".
- 7.2.3.6 Bei der mit dieser Bauleitplanung ausgewiesenen Fläche für ein Gewerbegebiet (GE) bzw. für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) ist die unmittelbare Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete gegeben, was den Zielen des LEP zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Anbindegebot) und Zielen einer nachhaltigen Siedlungs-Entwicklung entspricht. Die Planung steht im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufgeschäft zur Realisierung der Ortsumfahrung im Norden des Marktes. Die geplante Umsiedlung und die somit verbundene Nachnutzung eines leer stehenden Gebäudes, kann nur mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche möglich sein.

Der Bereich "Im Tal" befindet sich südlich, leicht abgesetzt vom Hauptort "Altusried". Nach Ansicht des Marktes handelt es sich bei den vorhandenen Siedlungsflächen mit bestehender Nutzung im Süden der gegenständlichen Planung und östlich der Kreisstraße OA 15, um geeignete Siedlungseinheiten. An den Bereich "Im Tal" grenzt im Süden und Osten der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Altusried – Freilichtspielgelände" an, der für den südlichen Bereich ein Mischgebiet festsetzt und östlich des Bereiches eine Parkplatzfläche für die Besucher der "Allgäuer Freilichtbühne" sowie östlich der Kreisstraße ein Mischgebiet festsetzt. In diesen Bereichen schließt sich der Bereich daher an eine bestehende Bebauung an, die eine gewachsene Struktur aufweist. Durch den Bereich "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. Zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich der Anschluss an die bestehende gemischte Bebauung nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. In diesem Bereich liegt bereits ein

rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Es ist bisher noch nicht zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gekommen. Dieser wird in dem Bereich entsprechend mit geändert und somit an den Bestand angepasst. Östlich der Kreisstraße befinden sich ein Restaurant, vereinzelte Wohnhäuser sowie eine Reitanlage, die für sich gesehen ebenfalls bereits eine Struktur aufweisen. Aufgrund der städtebaulichen Vorbelastung der Flächen durch die "Allgäuer Freilichtbühne", der Nähe zur Kreisstraße und der bereits vorhandenen Strukturen ist der Bereich für die Umsiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes ideal geeignet. Zur optischen Abgrenzung des Plangebietes von dem Garten- und Landschaftsbaubetriebes und den Parkplätzen des Freilichtgeländes ist des Weiteren eine bepflanzte Grünfläche geplant. Infolge der Angliederung der neuen Siedlungsfläche an die bestehende Bebauung wird insbesondere das Landschaftsbild nicht zerstört. Der Standort lässt sich bedingt durch die geografische Lage optimal in die Landschaft einbinden.

Einen geeigneten Alternativstandort für die geplante Ausweisung der gewerblichen Baufläche hat der Markt Altusried nicht gefunden. 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 im Eigentum von Dritten stehen. Andere Flächen, die als gewerblichen Bauflächen ausgewiesen werden könnten gibt es zwar, aufgrund der besonderen Anforderungen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes an seine Umgebung, kommen jedoch nur wenige Fläche in Betracht. Die jetzige Fläche eignet sich aufgrund der bereits vorhandenen Struktur und der Vorbelastung des Gebietes daher hervorragend für die Umsiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Siehe hierzu auch "Erfordernis der Planung und Standortwahl".

- 7.2.3.7 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.8 Der Bereich "Im Tal" liegt mit einem kleinen Teilbereich im Norden in der Zone III a des Wasserschutzgebietes "In der Hölle". Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
- 7.2.3.9 Der Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 20.11.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.10 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.

- 7.2.3.11 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) 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.
- 7.2.3.12 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.13 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 7.2.3.14 Die innerhalb des Gemeindegebietes eingetragenen Denkmäler sind in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Die jeweils aktuelle Liste kann bei der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Oberallgäu) eingesehen werden. Von einer Übernahme in die Begründung wird aus redaktionellen Gründen verzichtet.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 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.
- 7.2.4.2 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen.
- 7.2.4.3 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeinde Altusried ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 7.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in

dem überplanten Bereich abschließend. Eine Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO ist ausgeschlossen.

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den nördlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) und für den südlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Lagerhäuser und Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe sowie milchverarbeitende Betriebe einen generellen Ausschluss. Somit können Konflikte mit angrenzenden bestehenden Nutzungen vermieden werden.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) Tankstellen generell ausgeschlossen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e). Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.
- Darüber hinaus werden die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) aufgeführten Nutzungen für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_e) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) wird prinzipiell der Katalog an Nutzungen eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO zu Grunde gelegt. Lediglich die Art der Betriebe wird bezüglich ihrer Zweckbestimmung eingeschränkt. Zulässig sind, bezogen auf deren Emissionsverhalten, in Anlehnung an die Formulierung im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) demnach lediglich "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" im Gegensatz zu der ursprünglichen Formulierung "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe". Durch diese Einschränkung wird für die Art der Betriebe eine für den anschließenden, zu einem großen Teil von Wohnnutzung geprägten Bereich eine verträgliche Vorgabe getroffen.

- Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. An diesem Standort im Gewerbegebiet siedelt sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb an, der aus betriebswirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen (u.a. Winterdienst) auf eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter angewiesen ist. Um den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden, sind Einzelhandelsbetriebe, Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe und milchverarbeitende Betriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im südlichen Plangebiet ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,50 befindet sich im Rahmen

der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung, die vor der Flächennutzungsplanänderung schon jetzt eine Mischnutzung aufweist. Durch die moderate Grundflächenzahl von 0,50 in Verbindung mit den getroffenen Höhenfestsetzungen und der Vorschrift zu den Geländeänderungen wird eine zu massive Bebauung ausgeschlossen.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für das nördliche Plangebiet wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen des Gebietes erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaßen unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kapplungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten (NN-)Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Als Bezugshöhen sind zusätzlich noch bestehende Kanaldeckelhöhen im Bereich entlang der Straße "Im Tal" eingearbeitet. Die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe über NN orientieren sich u.a. an den Höhen des bestehenden "Rehle-Hofes" sowie an den Festsetzungen des südlichen Mischgebietes (MI) des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände".

- 7.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das jeweilige betreffende Grundstück im Teil des Bebauungsplanes eine Bebauung bis 85 m zu ermöglichen.
- 7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.5.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 7.2.5.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6 Immissionsschutz

- 7.2.6.1 Auf das Plangebiet wirken die Freizeitlärm-Immissionen der Freilichtbühne ein. Zudem wirken vom Plangebiet selbst Gewerbelärm-Immissionen auf die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Lärm-Immissionen im Plangebiet sowie vom Plangebiet auf die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung durchgeführt (Büro Sieber vom 25.02.2019).
- 7.2.6.2 Bei der Untersuchung der Freizeitlärm-Immissionen der Freilichtbühne wurden die Nutzung der Parkplätze im Nachtzeitraum als maßgebliche Schallquelle betrachtet und deren Geräusch-Immissionen gemäß Freizeitlärm-Richtlinie ermittelt und bewertet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der zulässige Immissionsrichtwert der Freizeitlärm-Richtlinie für ein Gewerbegebiet (GE) von 50 dB(A) im Nachtzeitraum im Osten des Geltungsbereichs um bis zu 9 dB überschritten wird. Im überbaubaren Bereich kommt es allerdings nur in einem kleinen Teilbereich im Bereich des Gewerbegebiets mit eingeschränkten Emissionen (GE_e) zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für den Nachtzeitraum von weniger als 1 dB. Zudem ist im Bereich des GE_e keine Wohnnutzung zulässig, sodass hier auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum heranzuziehen sind. Es ist daher mit keinen Konflikten durch Freizeitlärm-Immissionen zu rechnen.
- 7.2.6.3 Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Im vorliegenden Fall liegt eine gewerbliche Vorbelastung durch die Hartmann Toranlagen GmbH vor.
- 7.2.6.4 Immissionsschutzrechtlich sind die Freizeitlärm-Immissionen durch die Freilichtbühne nicht gemeinsam mit den Gewerbelärm-Immissionen zu beurteilen. Um aber der faktisch vorliegenden Lärmvorbelastung durch die Freizeitlärm-Immissionen der Freilichtbühne Rechnung zu tragen, wurde in Abstimmung mit der Marktgemeinde vereinbart, die Emissionskontingente so zu berechnen, dass an den maßgeblichen Einwirkorten durch die neu hinzukommende Gewerbeflächen ein um 10 dB reduzierter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.
- 7.2.6.5 Eine Unterschreitung von 10 dB wird im Rahmen von Emissionskontingentierungen häufig herangezogen, wenn davon auszugehen ist, dass bereits bestehende Betriebe die Immissionsrichtwerte an den Einwirkorten voll ausschöpfen. Die TA Lärm definiert in Ziffer 2.2 ("Einwirkungsbereich einer Anlage") die Einwirkung einer Anlage als nicht relevant, wenn der Beurteilungspegel 10 dB unter dem Immissionsrichtwert liegt ("Irrelevanzkriterium"). Bei einer Unterschreitung von 10 dB wird angenommen, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicher gewährleistet ist.

7.2.6.6 Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 29b BImSchG) nachzuweisen sein.

7.2.7 Infrastruktur

7.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den bestehenden Parkplatz des Freilichtspielgeländes an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen die Kreisstraße OA 15 gegeben.

7.2.8.2 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreisstraße OA 15 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist gewahrt.

8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

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

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Im Tal" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Im Tal" wird ein Gewerbegebiet südlich des Hauptortes Altusried zur Umsiedlung eines Gartenbaubetriebes ausgewiesen.

8.1.1.2 Das Plangebiet liegt südlich des Hauptortes Altusried und ist hauptsächlich von Grünland geprägt. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine aufgegebene Hofstelle. Südlich und östlich des Plangebietes liegt das Mischgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände", Markt Altusried (zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997). Im südlichen Bereich besteht diese aus Wohnbebauung, im Osten schließen sich die Parkplätze der Freilichtbühne an. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes "Im Tal" besteht eine Überlappung mit dem genannten Bebauungsplan "Freilichtspielgelände". In diesem Überlappungsbereich sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Freilichtspielgelände" Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie kleine Flächen mit Straßenbegleitgrün und Gehölzen vor. Die Festsetzungen wurden in dieser Zone jedoch nicht umgesetzt.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Altusried als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine konkreten Aussagen. Der gewählte Standort ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand, der guten Verkehrsanbindung und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Betriebsleiterwohnen, das die Ansiedlung eines ortsansässigen Betriebes für Garten- und Landschaftsbau ermöglichen und weiteren Gewerbeflächenbedarf decken soll. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete Anfrage nach einem gewerblichen Baugrundstück für die Umsiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes vor.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) mit einer Grundfläche von 1.690 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m im Norden sowie eines Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen (GE_e) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m vor. Zusätzlich werden drei private Grünflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als Dachform wird das Satteldach vorgegeben. Für

Dacheindeckungen sind ausschließlich rote bis rotbraune Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig. Im Bereich der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" werden die oben genannten privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt, sowie eine private Zufahrt zum Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen.

- 8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Im Tal" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensraum, Biologische Vielfalt, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,37 ha, davon sind 0,73 ha Gewerbegebiet, 0,72 ha Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen, 0,06 ha Verkehrsflächen und 0,85 ha Grünflächen.
- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 7.829 m² erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Tal" auf der Fl.-Nr. 280 (Teilflächen).

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

8.1.2.1 Regionalplan (Fassung vom 10.01.2007):

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu befindet sich der Geltungsbereich "Im Tal" innerhalb eines faktischen 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.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.11.2000):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried "als Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). 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.

8.1.2.3 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 Geltungsbereiches "Im Tal". 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.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich die Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" (Nr. 2210812700077) an.
- Nördlich des Hauptortes Markt Altusried liegt in ca. 1,1 km Entfernung zum überplanten 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 Hauptortes 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" (Teilflächen-Nr. 8227-0052-001 bzw. 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 Geltungsbereich 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.

8.1.2.5 Biotopverbund:

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

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**
- Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.
- Bei einem Großteil des Geltungsbereiches 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 Stickstoffeintrages 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. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die Flächen keinen Lebensraum.
 - Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen des östlich gelegenen Verkehrsweges, der südlich und östlich benachbarten Wohnbebauung und des Parkplatzes bereits vorbelastet.
 - Die o.g. genannten Biotope in der Nähe des Geltungsbereiches 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.
 - Dem Plangebiet kommt auf Grund der intensiven Nutzung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet 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.
- 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 Geltungsbereich basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit der Wertklasse 4 als "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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im überplanten Bereich ist vergleichbar mit der Durchlässigkeit im Bereich der "Andreas-Hofer-Straße" und ist damit als gering einzustufen (vgl. hierzu die Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 05.03.2013).

- 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 land-schaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor.
- Der Geltungsbereich überlappt im nördlichen Teilbereich mit der 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.
- Obwohl der Geltungsbereich größtenteils außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage "In der Hölle" liegt, befindet er sich dennoch innerhalb des (Kern-) Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage. Gemäß der Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 21.01.2019) liegt das Plangebiet deshalb zumindest aus fachlicher Sicht innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwasserversorgung. In einem faktischen Vorranggebiet 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 untersagt.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine 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 zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen.
- Durch seine erhöhte Lage etwa 10 m über und 100 m entfernt von der "Koppach" ist für das Plangebiet nicht mit einer Hochwassergefahr zu rechnen. Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2018) wurde für dieses Gewässer kein Überschwemmungsgebiet berechnet. Auf Grund der vertikalen und horizontalen Entfernung des Plangebietes zur "Koppach" läge das Plangebiet jedoch ohnehin außerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im Staubereich der Alpen ("Schwäbisches Alpenvorland"). Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei etwa 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) mit 1.200 mm bis 1.400 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen im Plangebiet 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 südlich des Geltungsbereiches dienen der lokalen Frischluftproduktion. Durch die bestehende Bebauung und Teilversiegelung kommt es in geringem Maße zu Wärmeabstrahlung, die Verdunstung ist in diesem Bereich eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein geringfügig 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 derzeitige landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereiches kann es im südlich gelegenen Mischgebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Markt Altusried liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge (Naturraum "Voralpines Moor- und Hügelland"). Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche südlich des Hauptortes Altusried. Es weist ein Gefälle in Richtung Nordwesten auf.
- Der Geltungsbereich ist aus Richtung des Hauptortes von Norden her gut einsehbar und teilweise exponiert. Von Süden wird das Plangebiet durch die an die Wohnbebauung angrenzenden Gehölze abgeschirmt. Der leerstehende Hof prägt das Plangebiet. Durch die Wohnbebauung entlang der Kreisstraße OA 15 ("Im Tal") besteht zwar keine Blickbeziehung zwischen dem Geltungsbereich und der Allgäuer Freilichtbühne selbst, allerdings liegt er direkt neben einer der zur Freilichtbühne gehörenden Parkplatzflächen.
- Der Geltungsbereich 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.

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

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

- Der größte Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und besitzt daher grundsätzlich eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Südlich des Geltungsbereiches verläuft innerhalb des Waldstückes der örtliche Wanderweg "Wandertrilogie Allgäu, Etappe 09 Altusried-Schmidfelden – Wiesengänger Route". Entlang der Kreisstraße OA 15 und des nördlich des Geltungsbereiches 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 mehr betrieben wird, gehen von dort keine Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Der Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Weiden, Mähwiesen, Äcker). Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der Freilichtbühne ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter und keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Plangebiet.
- In geringer Entfernung nordöstlich des Geltungsbereiches "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 Geltungsbereiches laut seiner Stellungnahme vom 28.08.2018 gehört werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.180-1.209 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.799 Stunden pro Jahr wären die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie grundsätzlich gut. Das Potenzial der Fläche 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.

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

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

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Auch bei Nicht-Durchführung kann es im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände", Markt Altusried (zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997) zu den unten beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommen.

8.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt

ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Gewerbeflächen) verloren. Die auf den angrenzenden Flächen 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. Im Bereich der privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen bleibt der Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. wird durch die Pflanzung von Streuobstbäumen und einer Hecke verbessert. Auf Grund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und den o.g. Biotopen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Biotope durch die Planung zu erwarten.
- Biologische Vielfalt: Das Gewerbegebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume kann sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleit-

- grün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch noch stärker anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch häufige Störungen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. Lediglich im Bereich der privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen wird durch die Pflanzung neuer heimischer Gehölze die Artenvielfalt erhöht.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
 - Um die Eingrünung des Plangebietes zu sichern, wird die Pflanzung einer naturnahen Hecke am Rande des Plangebietes festgesetzt. Auf den großen privaten Grünflächen im östlichen Teil des Plangebietes ist zudem ein Streuobstbestand zu pflanzen und zu entwickeln.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		

Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm) sowie Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kann es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hätte und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,5 (Bereich des GE₀) bzw. einer Grundfläche von 1.690 m² (Bereich des GE) können bis zu etwa 0,86 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. (Zuzüglich einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als Mittel zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
------------------------	------------------------------	--

baubedingt

Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	—

anlagenbedingt

Errichtung neuer Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege	Minimierung der Versiegelung	+

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—
--	--------------------------	---

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf der bereits bebauten Fläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ändert sich diesbezüglich nichts.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Da das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich nicht im Plangebiet versickert werden kann, soll es in die nördlich gelegene "Koppach" eingeleitet werden. Diese fließt durch das nördlich des Plangebietes gelegene Trinkwasserschutzgebiet "In der Hölle" sowie das Kerneinzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "In der Hölle".
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
------------------------	------------------------------	--

baubedingt

Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern, insbesondere der innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes gelegenen "Koppach"	— —
anlagenbedingt		
Errichtung neuer Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	—
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- und Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge, insbesondere in das benachbarte Trinkwasserschutzgebiet und das Kerneinzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage	— —

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, wird in einem Retentionsbecken gesammelt und gedrosselt in die nördlich gelegene "Koppach" eingeleitet. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Hierzu wird derzeit noch eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden entsprechend eingearbeitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Gewerbegebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Dementgegen werden wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch die Ausbildung mehrerer Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern im östlichen Bereich vermieden. 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 Anlieger- und Gewerbeverkehrs ist jedoch möglich.

- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger- und Gewerbeverkehr. 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 CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der noch ausstehenden Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Süden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen und Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sollten von den privaten Bauherren vorgesehen werden.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung neuer Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–

Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die weithin einsehbare prägende Grünlandfläche verloren geht.
- Das Plangebiet liegt am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)". Dieses wird laut dem Regionalplan charakterisiert durch großflächige, zusammenhängende Wälder und kleinräumiger Siedlungsstruktur. Weiterhin gebietet der Regionalplan, die offenen Wiesentäler und freien Aussichtspunkte ungestört zu erhalten. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Wiesentals der "Koppach". Der Bereich ist bereits durch die im Plangebiet bestehende Hofstelle sowie durch die östlich benachbarte Bebauung der "Allgäuer Freilichtbühne" vorbelastet. Zudem wird das Plangebiet nach Norden zu dem genannten Wiesental durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Randeingrünung abgeschirmt.
- Der südlich des Plangebietes gelegene Wald kann jedoch nicht als großflächig bezeichnet werden, stattdessen handelt es sich dabei um ein Teilstück einer von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Kette von Waldstücken. Der namensgebende "Kürnacher Wald" liegt hingegen ca. 5 km südöstlich des Plangebietes und ist von diesem nicht betroffen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung nicht zu stark aus der Landschaft herausragt (maximale Firsthöhe von 12 m im GE, 10 m im GE_e) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote auf den Baugrundstücken). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird für das Plangebiet im Norden und Osten eine umfangreiche Randeingrünung mit heimischen Gehölzen festgesetzt. Die Randeingrünung dient gleichzeitig der Abschirmung des benachbarten Freilichtspielgeländes. Die neuen Baukörper im südlichen GE_e werden durch die Randeingrünung ebenfalls von Osten her abgeschirmt. Da die maximale Höhe im GE_e um 1 m niedriger als im nördlich und topographisch niedriger gelegenen GE ist, können neue Baukörper auch von Norden her abgeschirmt werden und treten somit aus Blickrichtung des Hauptortes nicht stark hervor. Von Süden her ist das Gebiet durch das benachbarte Waldstück abgeschirmt. Gut einsehbar ist die gewerbliche Baufläche des GE_e daher nur aus Richtung Westen von den benachbarten landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Auch an diese Flächen schließt sich jedoch das oben bereits genannte Waldstück an und verhindert eine Blickbeziehung zwischen dem südlichen Gewerbegebiet und den nächstgelegenen Wohnhäusern. Auf den privaten Grün-

flächen im östlichen Teil des Plangebietes wird zudem ein Streuobstbestand gepflanzt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Hecken aus Laubgehölzen zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Dauernde Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Baukörper	–
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Randeingrünung	Herstellung eines abwechslungsreicheren Landschaftsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtigt, die nahegelegenen Rad- und Wanderwege bleiben erhalten. Zudem wird mit der Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung einer Streuobstwiese, Pflanzung von Gehölzen/Feldhecken entlang des nördlichen und östlichen Randbereiches) eine erhebliche Beeinträchtigung der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes verhindert. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung gewerblicher Betriebe wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation der Marktgemeinde Altusried aus.

- Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Um andere mögliche Beeinträchtigungen der benachbarten Allgäuer Freilichtbühne zu minimieren, wird eine naturnahe Hecke im Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Parkplatz gepflanzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Sicherung bestehender sowie ggf. Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung abwechslungsreicher Grünflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung und Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und Betriebslärm, Verkehrsabgase; verringert durch Festsetzung von Emissionskontingenten	0

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

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

- Die Inhalte des Bebauungsplanes "Im Tal" und der Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" beeinflussen in keiner Weise den Schutz des nahe des Geltungsbereiches gelegenen Denkmals "Kapellenbildstock" (Nr. D-7-80-112-22) auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuersiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan des Büros Sieber (Fassung vom 25.02.2019).
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 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)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund des Gefälles Richtung Nordwesten ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung wahrscheinlich nicht möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet zum Schutz des Grundwassers und auf Grund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich.

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

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.

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

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

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und

die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).

- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

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

- 8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. In der vorliegenden Planung tritt jedoch der umgekehrte Fall ein: Durch die Überplanung von Parkfläche des Freilichtspielgeländes sowie Straßenbegleitgrün mit privaten Grünflächen (zur Randeingrünung und Abgrenzung zwischen dem geplanten Gewerbe und dem bestehenden Freilichtspielgelände). Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen führt ebenfalls zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.
- 8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1, 3 und 6 (insbesondere die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Die Flächen grenzen an keine bestehende Bebauung und sind teilweise exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten, größtenteils unversiegelten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland). Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,6 (Feld A I, oberer Wert). Eine Teilfläche des nördlichen Gewerbegebietes von ca. 1.839 m² ist bereits versiegelt. Ebenso besteht die nördliche Straße bereits jetzt. Bei einer verbleibenden Eingriffsfläche von 13.029 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.829 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Planung GE (ohne bereits versiegelte Hoffläche)	A I	0,6	5.496	3.298
Planung GE _e	A I	0,6	7.231	4.339
Verkehrsflächen (geplante Zufahrt im Süden)	A I	0,6	322	193
bestehende Straße (Zufahrt im Norden)		0,0	1.839	0
Summe			14.888	7.829

8.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 280 (Teilflächen) der Marktgemeinde Altusried.

8.2.4.14 Als interne Maßnahme wird eine Umwandlung des vorhandenen Intensivgrünlandes in Flächen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in lockeren Gruppen am Rand sowie einer Streuobstwiese in der Mitte angestrebt. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze ist über die Symbole in der Planzeichnung geregelt. Gleichzeitig findet eine Extensivierung dieser Flächen statt. Die Maßnahme findet auf den privaten Grünflächen im östlichen Bereich des Plangebietes statt. Auf der privaten Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine naturnahe Hecke mit heimischen Gehölzen zu pflanzen.

8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Intensivgrünland im Norden des Plangebietes (Ausgleichsfläche 1)	intern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Fläche, Pflanzung einer naturnahen Hecke mit heimischen Gehölzen	1.502
Intensivgrünland östlich des Plangebietes, nördlich der Zufahrt zum GE-Grundstück (Ausgleichsfläche 2)	intern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Fläche, Pflanzung einer naturnahen Hecke zur Abgrenzung zu den Parkplätzen sowie Pflanzung eines Streuobstbestandes	1.861
Intensivgrünland östlich des Plangebietes, südlich der Zufahrt zum GE-Grundstück (Ausgleichsfläche 3)	intern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Fläche, Pflanzung einer naturnahen Hecke zur Abgrenzung zu den Parkplätzen sowie Pflanzung eines Streuobstbestandes	4.740
Summe				8.103

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

8.2.4.17 Der Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt. Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 274 m² an Ausgleichsfläche. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum der zu entwickelnden Biotope (Streuobstwiese, Feldgehölze) Rechnung zu tragen.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.5.1 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.

8.2.5.2 Das Bebauungsplan-Konzept wurde so geändert, dass der Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde die geplante gewerbliche Bebauung durch die privaten Grünflächen vom Freilichtspielgelände abgerückt und von dieser weiterhin durch die Festsetzung der Pflanzung einer Hecke getrennt.

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

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

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

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

8.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

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

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

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Marktgemeinde Altusried in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Marktgemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) für die Umsiedlung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes sowie ein eingeschränktes Gewerbe (GE_o) südlich des Hauptortes Altusried ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 2,37 ha.

8.3.3.2 Das Plangebiet wird im Osten und Südosten durch bestehende Bebauung und Parkplatzflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände", Markt Altusried (zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997) begrenzt. Zudem verläuft am südöstlichen Rand des Plangebietes die Kreisstraße "Im Tal" (OA 15). Im Südwesten befindet sich ein kleines Waldstück. Im Westen und Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich des Plangebietes liegt zudem das Trinkwasserschutzgebiet "In der Hölle". Das weitere landschaftliche Umfeld des Plangebietes ist allgemein von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Etwa 400 m nördlich beginnt die Wohnbebauung des Hauptortes Altusried. Innerhalb des Plangebietes liegen überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist geprägt von der verlassenen Hofstelle. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Lage innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwasserversorgung, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

8.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotop im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Etwa 1,4 km nordöstlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (Nr. 8127-301). Auf Grund der großen Entfernung zwischen Plangebiet

und FFH-Gebiet sowie der dazwischen liegenden Bebauung führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegen beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der exponierten, aus dem Hauptort Altusried sowie dem Freilichtspielgelände einsehbaren Nordhanglage.

Um die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. minimieren, wird im nördlichen Gewerbegebiet eine zulässige Grundfläche von insgesamt 1.690 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m (Firsthöhe) zugelassen. Im südlichen eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m (Firsthöhe) festgesetzt. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird das Plangebiet nach Norden, Osten und Westen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt.

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 7.829 m² wird auf vier internen Ausgleichsflächen auf der Fl.-Nr. 280 (Teilflächen) der Gemarkung Altusried kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes; Anlage von Streuobstwiesen; Pflanzung einer naturnahen Randeingrünung mit heimischen Gehölzen.

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

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

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt

- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Luftbilder (Google, BayernAtlas, Gemeinde)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Altusried
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen der schriftlich durch die Marktgemeinde Altusried durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im August 2018 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Bereich Landwirtschaft), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Kulturgüter), der Handwerkskammer für Schwaben (Immissionen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sowie des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Bodenschutz, Abwasser und Grundwasser.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Im Tal" des Büros Sieber in der Fassung vom 25.02.2019 (zu den Freizeitlärm-Immissionen des Freilichtspielgeländes, den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Plangebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP zur Erschließung des Baugebietes "Schulstraße" in 87452 Altusried vom 05.03.2013

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper und Garagen beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten und angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen und Nebengebäude.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die anspruchsvolle Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

9.2.2.1 Ergänzende Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze werden nicht getroffen. Es gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

9.2.3 Werbeanlagen

9.2.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,37 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	0,73	30,8%
Bauflächen als GE _e	0,72	30,4%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,03	1,3%
Private Verkehrsflächen	0,03	1,3%
Private Grünflächen	0,85	35,8%
Sonstige Flächen werden vernachlässigt	0,01	0,4%

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassernetz des Marktes Altusried

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz des Marktes Altusried

10.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)

10.2.2.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 17.06.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 24.06.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Bauausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.06.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Bauausschusssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bauausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 24.06.2019 enthalten):

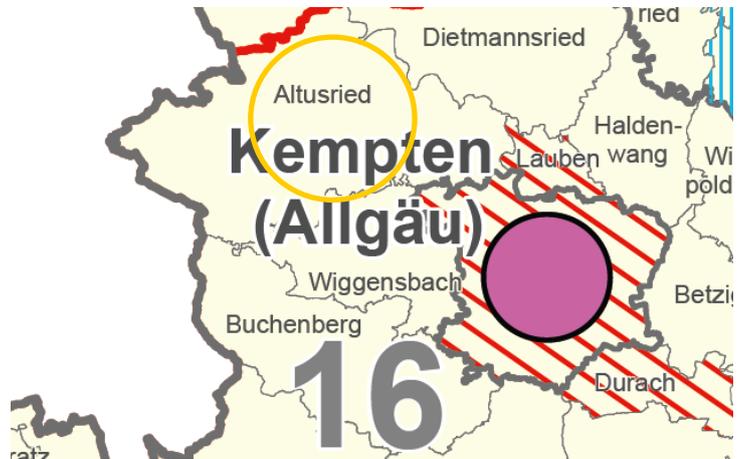
- Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,50 beim eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e)
- Festsetzung der Wand- und Firsthöhen über NN statt über dem natürlichen Gelände
- Änderung der südlichen Zufahrt in "öffentliche" Verkehrsfläche, Aufnahme einer Ausrundung, Anpassung der Grünfläche, Wegfall der Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung
- Ergänzung der Festsetzung "Rückhaltung/Ableitung/Behandlung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" um die Größe und die Lage der Rückhaltung
- Änderung der Zweckbestimmung der südlichen Grünfläche entlang der Kreisstraße
- Redaktionelle Korrektur des Titels
- Aufnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Ausschluss des Freistellungsverfahrens nach Art.58 BayBO
- Aufnahme von Vorschriften zu Geländeänderungen
- Korrektur des Hinweises zu Natur- und Artenschutz
- Aufnahme von Kanaldeckelhöhen entlang der Straße "Im Tal" als Hinweis
- Änderung des Umweltberichtes entsprechend den Angaben aus der Schalltechnischen Untersuchung
- Korrektur des Umweltberichtes zum Punkt Wasserwirtschaft
- Redaktionelle Ergänzung und Änderung des Umweltberichtes
- Überarbeitung der Zahlen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Überarbeitung des Verweises auf das Bundesnaturschutzgesetz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 24.07.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 25.07.2019 wie folgt Berücksichtigung.

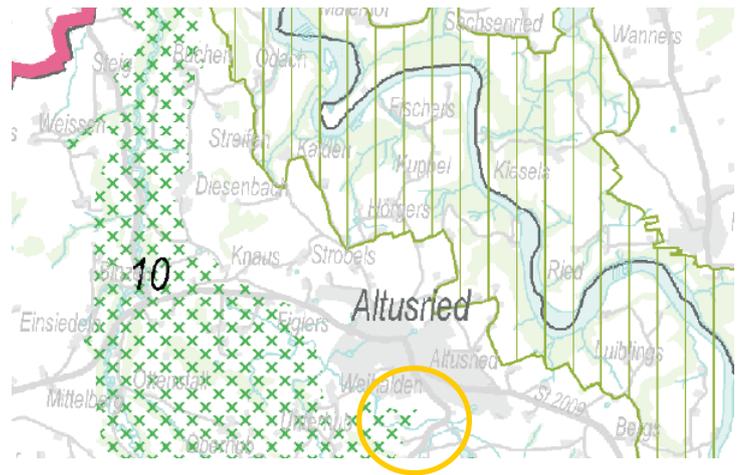
Für die in der Sitzung des Marktgemeinderats beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.07.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderats bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderats vom 25.07.2019 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der Emissionskontingente in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

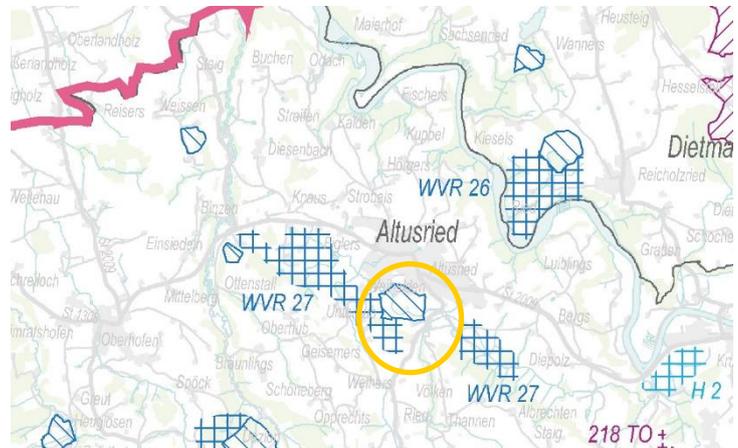
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



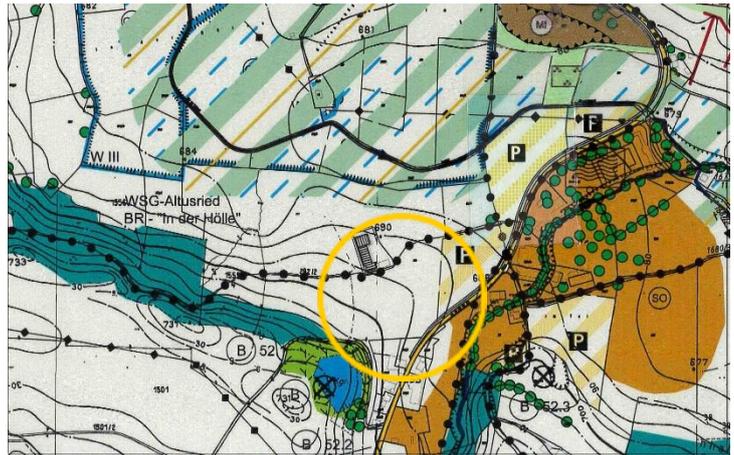
Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete x x x



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Siedlung und Versorgung



Auszug aus dem rechts-
gültigen Flächennut-
zungsplan, Darstellung
als Fläche für die Land-
wirtschaft, wird derzeit im
Parallelverfahren geän-
dert



Blick von Norden auf den Teilbereich des Gewerbegebiets mit reduzierten Emissionen



Blick von Norden auf die Bestandbebauung "Im Tal"



Blick von Osten auf die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen, im Hintergrund der bestehende "Rehle-Hof"



Blick von Osten auf den
bestehenden "Rehle-Hof"



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

Altusried, den

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

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

Altusried, den

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

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

Altusried, den

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Altusried, den
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

13.5 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Im Tal" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" sind damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altusried, den
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

13.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Im Tal" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Altusried, den
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 25.02.2019
Plan geändert am: 17.06.2019
Plan geändert am: 24.07.2019

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Eppinger)

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