

Markt Altusried

8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand von Altusried" sowie im Norden (G2) und Westen (W5) von Altusried



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 10
5	Begründung – Sonstiges 22
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 24
7	Begründung – Bilddokumentation 25
8	Verfahrensvermerke 26

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand von Altusried" sowie im Norden (G2) und Westen (W5) von Altusried in öffentlicher Sitzung am 28.09.2017 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche

- 3.1.2.1 Die zu überplanenden Bereiche befinden südlich der "Äußerer Kemptener Straße" am östlichen Ortsrand des Marktes Altusried sowie nördlich der "Alpenblickstraße" (G2) und südlich der "Äußerer Leutkircher Straße" (W5) nach dem westlichen Ortsausgang von "Altusried".
- 3.1.2.2 Der Bereich der Änderung im Bereich "am östlichen Ortsrand von Altusried" befindet sich südlich der "Äußerer Kemptener Straße" und schließt dabei unmittelbar an die bestehende Ortsrandbebauung im Osten des Hauptortes "Altusried" an. Er verläuft weiterführend entlang der "Äußerer Kemptener Straße" und biegt im Bereich der Zufahrt zur bestehenden Hofstelle nach Süden ab. Die Hofstelle wird vom Änderungsbereich ausgespart. Dieser schließt sich dann wieder zur bestehenden Bebauung hin ab. Innerhalb des Änderungsbereiches "am östlichen Ortsrand von Altusried" befinden sich in etwa folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 386/1 (nordwestliche Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 386), Fl.-Nr. 386 und Fl.-Nr. 148/15. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.
- 3.1.2.3 Der Änderungsbereich nördlich der "Alpenblickstraße" (G2) umfasst den nordöstlichen Teilbereich der hier dargestellten gewerblichen Baufläche (G) mit Ortsrandeingrünung
- 3.1.2.4 Der Bereich der Änderung südlich der "Äußerer Leutkircher Straße" (W5) befindet sich südlich der genannten Straße im Bereich südlich des Altenheimes Altusried. Er umfasst die westlichste Teilfläche der hier dargestellten Wohnbauflächen (W) mit Ortsrandeingrünung.

3.2 Erfordernis der Planung; Systematik der Planung

3.2.1 Erfordernis der Planung

- 3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 8. Änderung "Am östlichen Ortsrand von Altusried" dient der Ausweisung von gemischten (M) und gewerblichen Bauflächen (G) zur Deckung des Bedarfes an u.a. gewerblich nutzbaren Flächen sowie der Vorbereitung zur Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan dient dem Neubau von Betriebs- und Geschäftsgebäuden die für den Fortbestand eines hier zur Ansiedlung geplanten ortsansässigen Unternehmens notwendig sind. Die Nutzung eines Wohnhauses soll durch die Betriebsinhaber

selbst erfolgen und kurze Wege zwischen Arbeitsstätte und Wohnort ermöglichen. Für diesen Bereich, der als aktueller kurzfristiger Bedarf anzusehen ist, ist ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Der Markt Altusried plant mittel- bis langfristig zudem, östlich anschließend an diesen Bereich künftig ein Gewerbegebiet (GE) anzusiedeln. Im Markt Altusried gibt es keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die von der Lage und Fläche her geeignet sind, um diesen konkreten Bedarf zu decken und ein Abwandern des Unternehmens und somit den Verlust an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft zu verhindern. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 8. Änderung ist es dem Markt somit nicht möglich, dieser sehr konkreten Nachfrage und des Bedarfes gerecht zu werden. Die 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 stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die Darstellung der gemischten (M) und gewerblichen Bauflächen (G) erfolgt über eine Kompensation mit bereits an anderer Stelle dargestellten äquivalenten Wohnbauflächen (W) und gewerblichen Bauflächen (G), so dass keine zusätzliche Darstellung von Bauflächen vorgenommen wird. Dem Markt Altusried erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Bei der Änderung wurde aus Kostengründen darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

3.3 Übergeordnete Planungen und Standort-Wahl; Verkehrsanbindung

3.3.1 Übergeordnete Planungen und Standort-Wahl

3.3.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 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.

- 3.3.1.2 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, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 3.3.1.3 Die Änderung steht gemäß den Stellungnahmen der Regierung von Schwaben und des Regionalen Planungsverband Allgäu vom 06.04.2017 in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.3.1.4 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.3.1.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Änderung nicht tangiert.
- 3.3.1.6 Der Bereich erscheint für eine Entwicklung als Mischgebiet (MI) und gewerbliche Bauflächen (G) geeignet, da er an die vorhandenen Mischgebiets-Bauflächen (MI) bzw. Wohnbauflächen (W) am östlichen Ortsrand von Altusried nahtlos anschließt und die Möglichkeit für die kurzfristige Umsetzung des geplanten Unternehmens samt zugehöriger Bebauung bietet. Die Darstellung eines Mischgebietes (MI) ist als Puffer/Übergang zur gewerblichen Baufläche (G) Richtung Osten vorgesehen. Diese Darstellung kommt auch dem planungsrechtlichen Trennungsgrundsatz nach. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur und bereits ansässigen Nutzungen ergibt sich somit eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich, auch in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung und Erreichbarkeit der Gewerbeflächen auf dem Gebiet des Marktes Altusried. Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit noch bewirtschaftet. Eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist absehbar, jedoch ein konkreter Zeitpunkt ist ungewiss. Andere im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte und gewerbliche Bauflächen sind kurzfristig nicht verfügbar und teilweise von der geplanten Ortsumfahrung Altusried betroffen.
- 3.3.1.7 Für den Bereich des Mischgebietes ist vorgesehen, hier überwiegend ortsansässige kleinere bis mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe, die aus beengten Verhältnissen heraus sich erweitern wollen, umzusiedeln. Auch für Betriebe die auf Grund von Lärmkonflikten in Gemengelagen zur Umsiedlung gezwungen werden, sollen diese Mischgebiets-Flächen bzw. gewerbliche Bauflächen

die Möglichkeit eines Standortes in Altusried sein. Einzelne Handwerksbetriebe haben in der nahen Vergangenheit aus Mangel an geeigneten Flächen den Standort Altusried verlassen. Die Bebauung soll an den Bestand und das bestehende Gelände angepasst sein, nicht zu kleinteilig. Es sollen auch keine riesigen Gebäude entstehen. Die weiteren MI und G-Flächen sollen erst bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung umgesetzt (bspw. Angebots-Bebauungsplan) werden. Da hier ein genauer Zeitpunkt nicht bekannt ist, sind detaillierte Angaben zur Gebäudeform etc., auch auf Grund der somit nicht vorherzusehenden Nachfrage und dem Bedarf, im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht machbar, da jeder Gewerbebetrieb unterschiedliche Anforderungen an die Nutzung eines Grundstückes aufweist.

3.3.2 Verkehrsanbindung

3.3.2.1 Der Bereich der Änderung im Bereich südlich der "Äußerer Kemptener Straße" ist über die Staatsstraße 2009 verkehrlich erschlossen. Hierüber sind weitere Anbindungen (Autobahn A7) gegeben. Die Staats-Straße stellt eine für gewerbliche Bauflächen (G) sinnvolle Erschließung und Zufahrtsmöglichkeit dar. Die separate Anbindung des Mischgebietes im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand stellt lediglich eine temporäre und an bestimmte Bedingungen geknüpfte Erschließung dar. Mittel- bis langfristig soll die Erschließung der Mischgebiets-Flächen und der gewerblichen Bauflächen im östlichen Bereich der vorliegenden Bauflächen-Darstellung erfolgen.

3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.4.1 Stand vor der Änderung

- 3.4.1.1 Im Änderungsbereich südlich der "Äußerer Kemptener Straße" sind bislang Flächen für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung samt einer unterirdischen Starkstromleitung dargestellt.
- 3.4.1.2 Im Bereich der Änderung nördlich der "Alpenblickstraße" (G2) erfolgte bislang die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) mit Ortsrandeingrünung. Zudem sind ein Hauptfußradweg und eine Starkstromfreileitung dargestellt.
- 3.4.1.3 Der Änderungsbereich südlich der "Äußerer Leutkircher Straße" (W5) stellte bislang Wohnbauflächen (W) mit Ortsrandeingrünung dar.

3.4.2 Inhalt der Änderung

3.4.2.1 Nach der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich südlich der "Äußerer Kemptener Straße" ein Mischgebiet (Mi) und gewerbliche Bauflächen (G) mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die bisherige Darstellung der unterirdischen Starkstromleitung wird unverändert beibehalten.

- 3.4.2.2 Die Kompensation des Mischgebietes (MI) im Änderungsbereich südlich der "Äußeren Kemptener Straße" erfolgt dabei über die anteilige Herausnahme von Wohnbauflächen (W) und gewerblichen Bauflächen (G) an anderer Stelle gemäß dem erforderlichen Mischungsverhältnis in Mischgebieten (MI).
- 3.4.2.3 Auf das Gebiet südlich der "Äußeren Kemptener Straße" wirken die Verkehrslärm-Immissionen der unmittelbar nördlich verlaufenden Staats-Straße St 2009 ein, durch die mit Lärmschutz-Konflikten zu rechnen ist. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Äußeren Kemptener Straße" (Büro Sieber, Fassung vom 29.05.2017) wurden die Verkehrslärm-Immissionen ermittelt und beurteilt. Es zeigt sich, dass der Konflikt auf Ebene des Bebauungsplanes für den Bereich des Mischgebietes (MI) lösbar ist. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Konflikt auch im Bereich der gewerblichen Bauflächen (G) im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens gelöst werden kann, weshalb im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes davon abgesehen wird Konfliktlösungen vorzuschlagen. Dies gilt ebenfalls für den Bereich der Gewerbeflächen, in dem in einem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Durchführung einer Emissionskontingentierung) Lärmkonflikte ausgeschlossen werden können.
- 3.4.2.4 Im Bereich der Änderungen nördlich der "Alpenblickstraße" (G2) und südlich der "Äußeren Leutkircher Straße" (W5) werden fortführend Flächen für die Landwirtschaft samt Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Darstellung eines Hauptfußradweges und einer Starkstromfreileitung im Bereich nördlich der "Alpenblickstraße" (G2) werden unverändert übernommen.

4 **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**

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

4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand von Altusried (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Mischgebiet sowie Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich in östlichen Ortsrandlage des Marktes Altusried. Nördlich des Bereiches grenzt die Kemptener Straße an. Im Westen grenzt er an die bestehende Bebauung. Südlich sowie westlich kommt intensiv genutztes Grünland vor.

4.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Altusried als Ortsrandeingrünung sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund des angrenzenden Mischgebietes, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der nahezu ebenen Lage und der Entfernung zu schutzwürdiger (Wohn-)Bebauung für eine gewerbliche Nutzung in hinreichendem Maß geeignet. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen auch gute Wohnqualitäten auf.

4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand in Altusried" 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. Für die Kompensationsfläche, welche im Gegenzug als Mischgebiet und Gewerbegebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, entstehen durch die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft keine Änderungen, da diese Darstellung der aktuellen Nutzung entspricht.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

ach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

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

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 400 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (Nr. 8127-301). Hierbei handelt es sich um naturnahe Buchen-, Edellaubholz- und Feuchtwäldern bestockte Steilhänge eines voralpinen Durchbruchstailes. Das FFH-Gebiet ist auf Grund der zum Änderungsbereich bestehenden Entfernung und wegen fehlender funktionaler Bezüge nicht von der Änderung betroffen.

4.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

In einer Entfernung von etwa 400 m befindet sich im Norden das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen in den Märkten Altusried und Dietmannsried". Ebenfalls im Norden sowie südöstlich befinden sich gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope (etwa 300-350 m Entfernung). Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

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

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

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

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

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

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Weiter südlich und östlich befindet sich ebenfalls intensiv genutztes Grünland. Im Westen schließt nach einem Feldweg die äußerste Bauzeile des Ortsrandes an. Etwa 100 m weiter südlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle.

- Angrenzend im Norden befinden sich mehrere ältere Bäume. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden, sind potenzielle Brutstandorte für zweigbrütende Vogelarten und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der überplanten Wiesenfläche begrenzt. Lediglich die alten Baumbestände bieten Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum. Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Der Bereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der im Norden angrenzenden Kreis-Straße mit Radweg etwas vorbelastet. Der Lärm und die optischen Störungen/Irritationen durch den Kfz-Verkehr auf der Kreis-Straße und die Betriebseinrichtungen in dem angrenzenden Mischgebiet lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

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

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört der Bereich zur Iller-Lech-Jungmoränenregion., welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Vorherrschender Bodentyp ist die Braunerde (gering verbreitet Parabraunerde) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (kalkalpin geprägte, carbonatische Jungmoräne).
- Es handelt sich überwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Die Flächen stellen einen durchschnittlich bedeutenden landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar. Im nördlichen Bereich der asphaltierten Kreis-Straße

ist der Boden weitestgehend versiegelt, ebenso im westlichen Bereich des Feld-/ Wirtschaftsweges. In diesen Bereichen treten der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung. Die vorhandenen Böden verfügen gemäß den Erfahrungen aus dem westlich angrenzenden Baugebiet über eine geringe Versickerungsleistung.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts 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 Bereich der Änderung nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Im Moment fallen im Gebiet keine Abwässer an.

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

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

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

- Der Bereich liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen ("Schwäbisches Alpenvorland"). Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.300 mm relativ hoch. Da der Änderungsbereich auf einer Höhe von 723 m NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Straßenbäume Frischluft produzieren. Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Kreisstraße ist die Luftqualität allenfalls in sehr geringem

Umfang mit Schadstoffen vorbelastet. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen führen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Insgesamt ist jedoch von einer für den ländlichen Raum typischen, guten Luftqualität auszugehen.

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

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts 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 intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Ortsrandlage. Es weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten auf. Im Westen schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung und im Norden an eine Kreisstraße an.
- Der Bereich ist von Norden, Osten und Süden her gut einsehbar und leicht exponiert. Auf Grund der landschaftlichen Umgebung und der Aussicht auf den südlich liegenden Talraum mit einzelnen Gehölzen kommt dem Bereich eine gewisse Erholungseignung zu, auch wenn er auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Bereiche der Änderung werden landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Kreisstraße im Norden verläuft ein Fuß- und Radweg, der Teil eines größeren Wegenetzes ist. Unter anderem führt hier der Iller-Radweg vorbei. Dem überplanten Bereich kommt daher als Teil der landschaftlichen Kulisse eine gewisse Naherholungs-Funktion zu.
- Auf den Bereich wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2009 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

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

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage der Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau von Erdwärmesondenanlagen innerhalb des Änderungsbereiches nicht möglich (Gewässer).

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

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

4.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.2.1 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 Änderung einhergehender Bebauung verloren. Da der Bereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. In dem Bereich soll eine Mindestzahl von Bäumen gepflanzt werden, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

- Zur Eingrünung der Bebauung soll entlang der nordöstlichen und östlichen Grenze des Bereiches der Mischgebietsfläche mittels einer privaten Grünfläche mit Baum-Strauch-Pflanzungen passieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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

Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen durch die voraussichtliche Bebauung verloren. Die Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In diesen Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. So können für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben werden, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.

4.2.2.3 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Bebauung hat im Änderungsbereich eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da neue Flächen versiegelt werden.
- Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren, sollen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge verwendet werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt.

- Zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas im Änderungsbereich wird zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen, eine Mindestzahl an Bäumen festzusetzen.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Veränderung. Durch die hinzukommende Bebauung des Misch- und Gewerbegebietes verschieb sich der Ortsrand in Richtung Osten und Süden.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, soll eine neue Ortsrandeingrünung festgesetzt werden. Festgesetzte Pflanzlisten mit heimischen Arten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Gebietes an die Landschaft zu erreichen. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und im Bereich, die an öffentliche Flächen angrenzen sollten Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen werden.
- Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen sowie der Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit ausreichender Ortsrandeingrünung kann der Eingriff in das Schutzgut als moderat beurteilt werden.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Für die Erholungssuchenden auf dem nördlich vorbeiführenden Fuß- und Radweg sowie für die Anlieger des westlich angrenzenden Ortsrandes gehen die bisherigen Blickbeziehungen z.T. verloren. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplante Änderung eine geringfügige Beeinträchtigung. Dafür wird durch die Änderung die Ansiedelung eines Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Der Feldweg wird im nördlichen Bereich als Zufahrt für das Gebiet entwickelt. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt jedoch erhalten. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion insgesamt nur geringfügig beeinträchtigt.
- Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2009 ein. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Bereich durch das Büro Sieber (Gutachten vom 29.05.2017) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet (MI) von tags/nachts 60/50 dB(A) an der Nordostfassade des Vorhabens überschritten werden. An allen anderen Fassaden werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten. Der Konflikt soll durch Festsetzung passiver Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen) gelöst werden. Zudem soll das Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt werden.

4.2.2.7 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, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Sonthofen (Kreis Oberallgäu) unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur Südost- und Südwestseite nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist voraussichtlich nicht möglich.

4.2.2.9 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):

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

4.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Änderung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts 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. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder

in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung besteht nicht.

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

4.2.4.2 Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden für einen Bebauungsplan empfohlen: Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzungen; Verwendung von heimischen Gehölzen; Verwendung von versickerungsfähigen Belägen; Höhenfestsetzungen, welche Blickbeziehungen berücksichtigen; Ortsrandeingrünung und Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Ergebnis: Durch die Darstellung der Flächen für Misch- und Gewerbegebiet (Planung) ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Da im Änderungsbereich voraussichtlich keine artenschutzrechtlich relevanten Arten vorkommen, sind keine Konflikte zu erwarten. Lärmschutzkonflikte sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann voraussichtlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung eines Bauvorhabens zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

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

4.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

4.3.1.2 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 06.04.2017 im Landratsamt Oberallgäu (ergänzter Vermerk vom 22.06.2017) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, dem Regionalen Planungsverband Allgäu, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten.

4.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

4.3.3.1 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

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

4.3.4.1 Es handelt sich um die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Misch- und Gewerbebaufläche im Osten des Marktes Altusried. Zur Flächenkompensation werden Flächen im Westen und Norden des Marktes in Flächen für die Landwirtschaft geändert.

4.3.4.2 Der Änderungsbereich wird im Westen durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Norden grenzt der zu überplanende Bereich an die "Kemptener Straße". Das weitere landschaftliche Umfeld des Änderungsbereiches ist im Osten und Süden von landwirtschaftlicher Nutzung (Intensivgrünland) geprägt. Innerhalb des Bereiches handelt es sich ebenfalls um intensiv genutztes Grünland. Dem Bereich der Änderung kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Orts-

randlage liegenden Plangebietes). Bei Nicht- Durchführung der Änderung bleibt das Grünland erhalten. Es wird jedoch auch keine planungsrechtliche Grundlage für weitere Gewerbebetriebe in Altusried geschaffen.

- 4.3.4.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches im Bereich "Am östlichen Ortsrand von Altusried": 3,42 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Flächen für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung	Gewerbliche Bauflächen (G) mit Ortsrandeingrünung	1,30
Flächen für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung	Gemischte Bauflächen (M) mit Ortsrandeingrünung	1,18
Flächen für die Landwirtschaft	Ortsrandeingrünung	0,94

5.1.1.3 Fläche des Änderungsbereiches im Bereich "im Norden (G2)": 2,29 ha

5.1.1.4 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Gewerbliche Bauflächen (G) mit Ortsrandeingrünung	Flächen für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung	2,29; davon 1,89 gewerbl. Baufläche

5.1.1.5 Fläche des Änderungsbereiches im Bereich "im Westen (W5)": 1,00 ha

5.1.1.6 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Wohnbauflächen (W) mit Ortsrandeingrünung	Flächen für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung	1,00; davon 0,59 Wohnbaufläche

5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassernetz des Marktes Altusried

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz des Marktes Altusried

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

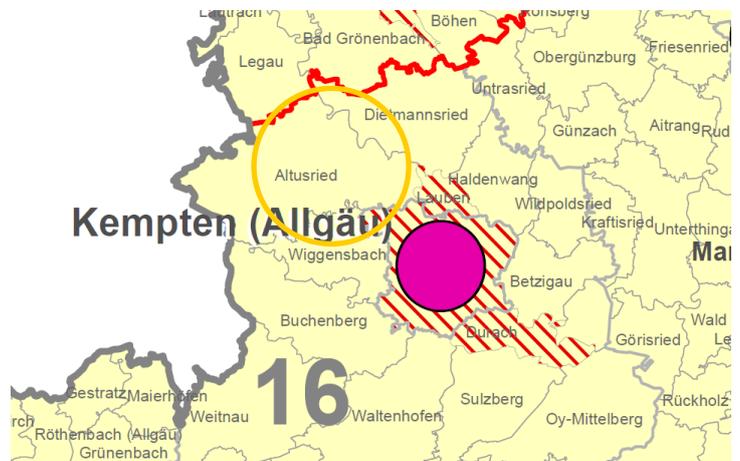
5.1.2.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

5.1.3 Planänderungen

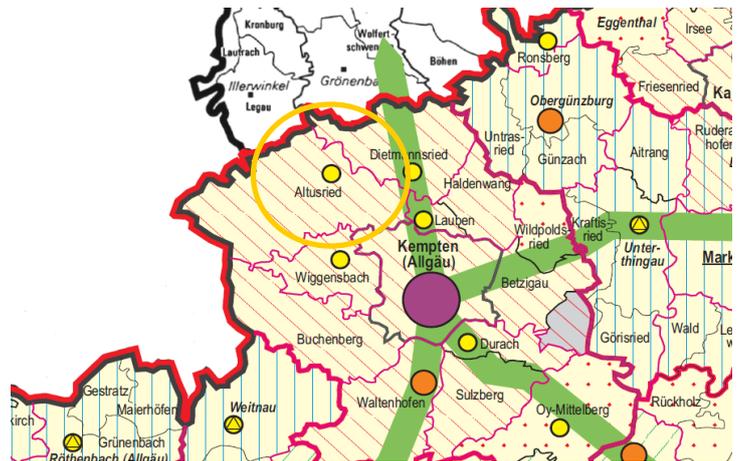
5.1.3.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 31.05.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.09.2017 enthalten):

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

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als "Kleinzentrum"



Blick von Südwesten auf den Änderungsbereich "südlich der Äußeren Kemptener Straße"; angrenzend die bestehende Wohnbebauung



Blick von der "Äußeren Kemptener Straße" (Staatsstraße) auf den westlichen Änderungsbereich



Schrägluftbild von Nordosten auf den Änderungsbereich samt anschließender Bebauung



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Bauausschuss-Sitzung vom 30.01.2017. Der Beschluss wurde am 03.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den

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

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 03.04.2017 bis 20.04.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.06.2017 bis 26.07.2017 (Billigungsbeschluss vom 01.06.2017; Entwurfsfassung vom 30.05.2017; Bekanntmachung am 16.06.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Altusried, den

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

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 06.04.2017 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 26.06.2017 (Entwurfsfassung vom 30.05.2017; Billigungsbeschluss vom 01.06.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Altusried, den

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

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 28.09.2017 über die Entwurfsfassung vom 30.05.2017.

Altusried, den
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

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

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am mit Bescheid vom .
....., Nr. bzw. mit Schreiben vom .

Altusried, den
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand von Altusried" sowie im Norden (G2) und Westen (W5) ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altusried, den
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. §6 Abs. 5 BauGB)

Der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand von Altusried" sowie im Norden (G2) und Westen (W5) von Altusried 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: 30.05.2017

Plan geändert am: 31.08.2017

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. (FH) 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.