Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: Büro Sieber Originalfassung

ww.buerosieber.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	12
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
5	Hinweise und Zeichenerklärung	15
6	Satzung	18
7	Begründung — Städtebaulicher Teil	20
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	27
9	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil	46
10	Begründung — Sonstiges	47
11	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen	49
12	Begründung — Bilddokumentation	50
13	Verfahrensvermerke	51

1		Rechtsgrundlagen
1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBI. I S. 2808)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI.11991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI.1 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 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBI. S. 375)
1.5	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBI. S. 335)
1.6	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
1.7	Bayerisches Naturschutz- gesetz	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBI. S. 372)
1.8	Bundes-Immissions- schutzgesetz	(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)

Wohnhaus, Büro, Produktions- und Lagerhalle

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung eines Wohngebäudes und einer betrieblich genutzten Lagerhalle inkl. Büroräumen.

Zulässig sind:

- ein Wohngebäude inklusive Terrassen und Balkonen
- eine Lagerhalle
- eine Produktionshalle (Fischverarbeitung und veredelung)
- Büroräume
- Garagen, Carports und Stellplätze
- Betriebliche Zufahren und Nebenanlagen

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag.

Unter analoger Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die Nutzungen und Anlagen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (Art der baulichen Nutzung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO § 12 Abs. 3a BauGB; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GR 650 m²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 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 sowie
- Zugänge

um weitere 70 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 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 bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH" liegen, ist eine "effektive WH" 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 v. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes gemesssen. Bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

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

Baugrenze; zulässig sind Überschreitungen bis zu 1,00 m durch 2.6 Dachüberstände; (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung) 2.7 Nebenanlagen und sons-Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß tige bauliche Anlagen § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellaußerhalb der überbauplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuläsbaren Grundstücksfläche sig. Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO) 2.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten keine baulichen sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplatze und Zufahrten, ebenerdige Lagerflächen sowie Dachüberstände bis zu 1,00 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung) 2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung) 2.10 Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung) 2.11 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 Verkehrliche Bestimmungen zur Erschließung

Eine vorübergehende Erschließung über die Fl.-Nr. 387/2 (bisheriger landwirtschaftlicher Weg) auf die Staatsstraße 2009 ist unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Linksabbiegeverbot von der Staatsstraße.
- nur Rechtseinbiegen in Richtung Krugzell zulässig.
- die Lagerhalle ist so zu situieren, dass auch eine Erschließung über das spätere Gewerbegebiet möglich ist.

Ergänzende Hinweise:

- falls das komplette Baugebiet mit einer entsprechenden Anbindung in 5 Jahren nicht verwirklicht wird, verpflichtet sich der Markt Altusried die provisorische Zufahrt mit einer Linksabbiegespur auszubauen. Dies ist mit einer entsprechenden Planung in der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplans festzuhalten.
- die Genehmigung der provisorischen Zufahrt erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Hierfür wird vom Staatlichen Bauamt Kempten eine befristete Sondernutzungserlaubnis mit einer Laufzeit von 5 Jahren an den Vorhabenträger ausgestellt. Eine entsprechende Planung mit Schleppkurven, Beschilderung und Markierung ist beim Staatlichen Bauamt Kempten als Grundlage für die Sondernutzungserlaubnis zeitnah vorzulegen.
- die provisorische Zufahrt wird unzulässig, sobald das Grundstück Fl.Nr. 386/1 über das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück erschlossen wird.

2.13 Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.14



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.15 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht 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)

2.16

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß R'w.res von mindestens 40 dB(A). Für die Büroräume ergibt sich ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß R'w.res von 35 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Büro) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (nach Nordwesten, Südwesten, Südosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von den o.g. Orientierungspflichten für die Fensteröffnungen einzelner Räume können zugelassen werden, wenn

alle anderen Räume des Gebäudes die o.g. Orientierungen aufweisen und die betreffenden Räume mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

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

2.18 Pflanzungen im
Geltungsbereich des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Es sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Sand-Birke Betula pendula Walnussbaum Juglans regia Trauben-Eiche Quercus petraea Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata Sommer-Linde Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogel-Kirsche Prunus avium

Sträucher

Berberitze Berberis vulgaris Kornelkirsche Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea Gewöhnlicher Hasel Corylus avellana Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Echter Kreuzdorn Rhamnus cathartica Wilde Stachelbeere Ribes uva-crispa Kriech-Rose Rosa arvensis Hunds-Rose Rosa canina Hecht-Rose Rosa glauca Zimt-Rose Rosa majalis Bibernell-Rose Rosa pimpinellifolia Wein-Rose Rosa rubiginosa Apfel-Rose Rosa villosa Purpur-Weide Salix purpurea Roter Holunder Sambucus racemosa Schwarzer Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana

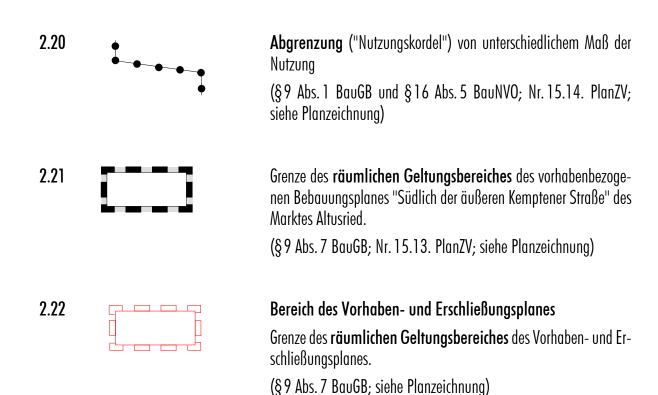
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden. Entsprechend der Planzeichnung sind ergänzend fünf Bäume zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

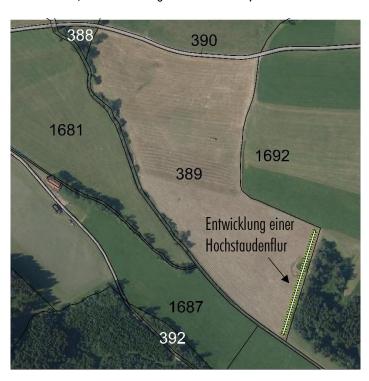


Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 389 (Teilfläche) des Marktes Altusried. Die Maßnahme umfasst eine Flächengröße von 1.404 m²; hiervon werden 1.121 m² für das geplante Vorhaben benötigt (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze





Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahme:

Entwicklung einer Hochstaudenflur. Einmalige Mahd zwischen Mitte September und Februar mit Abtransport des Mähgutes. Auf das Ausbringen von Dünge- und/ oder Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

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

4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

4.2 SD Dachform Satteldach

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

4.3 WD Dachform Walmdach (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüp-

pelwalmdach zulässig);

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

4.4 DN 18 - 25°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

4.5 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue 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, Fotovoltaik-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)

4.6 Werbeanlagen in den Baugebieten auf den für

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von

die Bebauung vorgesehenen Flächen

10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

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

4.7 Einfriedungs-Satzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Südlich der Kemptener Straße" findet die Einfriedungssatzung des Marktes Altusried in der Fassung vom 07.02.2017, samt Anlage 1 vom 13.01.2017 und den in dieser Satzung getroffenen Regelungen/Festsetzungen entsprechende Anwendung. Der Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplanes wird dem Ortsbereich B zugeordnet

5.1		Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
5.2		Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
5.3	38617	Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
5.4	727.50 727.776.50	Vorhandenes (natürliches) Gelände ; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
5.5		Mögliche Linksabbiegespur , rein schematische Darstellung (siehe Planzeichnung)
5.6	Natur- und Artenschutz	Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
		Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
		Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
		Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
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 Wande-

rungszeit 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 Ostallgäu abgestimmt werden.

5.8 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.

5.9 Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Südlich der äußeren Kemptener Straße" gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.10 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 100-200 m nicht überschreiten.

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

5.11 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.

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

5.12 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und von Bebauung freizuhalten).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335, Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" in öffentlicher Sitzung am 28.09.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Südlich der äußeren Kemptener Straße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 31.08.2017.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 389 (Teilfläche) des Marktes Altusried.

§3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 31.08.2017 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.05.2017 (Pläne: Abstandsflächenplan, Lageplan, Ansichten und Schnitte) in dessen wesentlichen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes, d.h. den Grund- und Umrissen, den Dachformen, den Gebäudehöhen und der Gliederung der Fassade. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 31.08.2017 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4 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 des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" des Marktes Altusried tritt 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 der "Äußeren Kemptener Straße" (Staatsstraße 2009) am östlichen Ortsrand des Marktes Altusried.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang eines Feldweges, der in Zukunft als Zufahrt auf das Plangebiet umgebaut wird, grenzt im Norden an die "Äußere Kemptener Straße" und ist im Osten und Süden auf die Eigentumsflächen des Bauvorhabens begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nr. 301/9 (Teilfläche), 386/1, 387/2 (Teilfläche).
- 7.1.2.3 Der Planbereich grenzt im Westen an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Altusried Ost III" (Fassung vom 27.11.2000, rechtsverbindlich seit 05.04.2001).

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 keine bestehenden Gebäude. Herausragende naturräumliche Einzelelemente sind nicht vorhanden.
- 7.2.1.3 Der zu überplanende Bereich ist von Südosten nach Nordwesten um ca. 5 m ansteigend.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Südlich der äußeren Kemptener Straße" ist die Absicht eines ortsansässigen Betriebes (Fischverarbeitung undveredelung), an dieser Stelle ein Wohnhaus, sowie ein Büro und eine Produktions- und Lagerhalle zu errichten. Es ist vorgesehen, die Produktions- und Lagerhalle und das Wohngebäude über einen Zwischenbau zu verbinden und in diesem Büroräume einzurichten. Gemäß den Aussagen der Betriebsinhaber ist der Neubau der Betriebs- und Geschäftsgebäude für den Fortbestand des Unternehmens notwendig. Die Nutzung des Wohnhauses erfolgt durch die Betriebsinhaber selbst und ermöglicht kurze Wege zwischen Arbeitsstätte und Wohnort. Der Markt Altusried plant östlich des

Geltungsbereiches künftig ein Gewerbegebiet anzusiedeln. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren dementsprechend geändert. Das Vorhaben stellt somit einen städtebaulich sinnvollen Übergang zwischen der überwiegenden Wohnnutzung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altusried Ost III" und des künftigen Gewerbegebietes dar. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist es erforderlich durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens zu schaffen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 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.
- 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, RABI 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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 7.2.3.3 Die Planung steht gemäß der Stellungnahmen der Regierung von Schwaben und dem 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.
- 7.2.3.4 Die Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 20.11.2000). 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).

7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Der Bereich erscheint für eine Entwicklung als gemischte Nutzung geeignet, da er an die vorhandenen Mischgebiets-Bauflächen (MI) bzw. Wohnbauflächen (W) am bisherigen 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 geplanten 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. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren für ein Bauvorhaben wird als vorgezogenes Verfahren angesehen. Hierbei sind die überplanten Grundstücksflächen verfügbar. Die mittelfristige weitere Entwicklung Richtung Osten und Süden werden zu einem späteren Zeitpunkt bauleitplanerisch umgesetzt, da diese landwirtschaftlichen Flächen derzeit noch bewirtschaftet werden. 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.
- 7.2.4.2 Für den Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Fläche "Südlich der äußeren Kemptener Straße" besteht eine konkrete Anfrage seitens des Vorhabenträgers zur Realisierung des konkreten Vorhabens (vgl. Erfordernis der Planung). Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die spezielle Änderung des vorhandenen Baurechtes zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 7.2.4.3 Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, in dem das Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude geplant ist, wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche "Wohnhaus, Büro und Lagerhalle" festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog in diesem Bereich kann bereits sehr eng gefasst werden.
- 7.2.4.4 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die verkehrliche Erschließung und das Ortsbild hingewiesen.

- 7.2.4.5 Für das geplante gemischt genutzte Gebiet 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, sowohl Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung als auch eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen.
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Wohnhaus, Büro und Lagerhalle" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- 7.2.5.2 Als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "Wohnhaus, Büro, Produktions- und Lagerhalle" wäre auch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung wurde jedoch gewählt, um dem Markt Altusried die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben.
- 7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
 - Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
 - 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 vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen 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, Zufahrten) 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 weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-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).
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen 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 Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- 7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.
- 7.2.5.5 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.5.6 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 Vorhaben wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Staats-Straße St 2009 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 29.05.2017). Es zeigt sich, dass der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 für ein Mischgebiet (MI) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) von 60 dB(A) an der Nordostfassade des geplanten Wohngebäudes um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. An den übrigen Gebäudefassaden wird der Orientierungswert teilweise um bis zu 10 dB(A) unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für den Tagzeitraum von 64 dB(A) wird an allen Fassaden unterschritten.

- 7.2.6.2 Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 50 dB(A) wird ebenfalls an der Nordostfassade des geplanten Wohngebäudes um bis zu 6 dB(A) überschritten. An den übrigen Gebäudefassaden wird der Orientierungswert nahezu vollständig (bis auf einen kleinen Teil der Südostfassade) eingehalten bzw. unterschritten. Der Immissionsgrenzwert im Nachtzeitraum von 54 dB(A) wird an der Nordostfassade um 2 dB(A) überschritten. An den übrigen Gebäudefassaden wird der Immissionsgrenzwert unterschritten.
- 7.2.6.3 Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärmminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.
- 7.2.6.4 Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme wird von Seiten der Marktgemeinde Altusried am Standort des Vorhabens aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Da lediglich an einer Gebäudefassade Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen, wird der Konflikt im vorliegenden Fall durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen in den konfliktfreien Bereich) gelöst. Diese Lösung wird im vorliegenden Fall als adäquat betrachtet, da Überlegungen hinsichtlich einer möglichen Verlagerung der Staats-Straße bestehen, welche den Konflikt gänzlich entschärfen und somit der Umsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme die Grundlage entziehen. Zudem wird das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile festgesetzt.
- 7.2.6.5 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Sieber (Gutachten vom 29.05.2017) wurden die durch das Vorhaben verursachten Beurteilungspegel an den Einwirkorten mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Es zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) an allen Einwirkorten um mindestens 25 dB(A) unterschritten werden. Der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) von 45 dB(A) wird um 4 bis 13 dB(A) unterschritten. Eine gewerbliche Vorbelastung liegt nicht vor. Es ist deshalb mit keinen Konflikten aufgrund der Gewerbelärm-Immissionen durch das Vorhaben zu rechnen.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Staatsstraße 2009 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 20,00 m ist gewahrt. Lediglich Stellplätze und Zufahrten, ebenerdige Lagerflächen sowie Dachüberstände bis zu 1,00 m sind zulässig.

- 7.2.7.2 Im Bereich der Staatsstraße 2009 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet. In den Einmündungsbereichen zur Staatsstraße 2009 sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit.
- 7.2.7.3 Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll langfristig über das geplante Gewerbegebiet im Osten des Plangebietes erfolgen. Das auszuweisende Baugebiet ist vorübergehend über die Fl.-Nr. 387/2 auf die Staatsstraße 2009 verkehrlich erschlossen. Um das Gefährdungspotenzial zu verringern, ist ein Linksabbiegeverbot von der Staatsstraße vorgesehen. In Richtung Krugzell ist nur Rechtsabbiegen möglich. Die Lagerhalle ist zudem so zu situieren, dass auch eine Erschließung über das spätere Gewerbegebiet möglich ist.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Südlich der äußeren Kemptener Straße" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine gemischte Nutzung (Wohnhaus, Büro und Lagerhalle) am östlichen Ortsrand des Marktes Altusried ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich in Ortsrandlage südlich der "Äußeren Kemptener Straße". Es schließt im Westen an bestehende Bebauung und im Osten sowie im Süden an intensiv genutztes Grünland an.
- 8.1.1.3 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 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 und den topographischen Gegebenheiten auch gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Verlagerung eines ortsansässigen Betriebes. Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle eines Fischverarbeitenden Betriebes sowie der dazugehörigen Bürogebäude mit Wohnraumnutzung.
- 8.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" 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 Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.121 m² erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Altusried (Teil der Fl.-Nr. 389).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,31 ha, davon sind 0,23 ha Baufläche für "Wohnhaus, Büro und Lagerhalle", 0,05 ha Verkehrsflächen und 0,03 ha private Grünflächen.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

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

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.11.2000):

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

8.1.2.3 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 Durchbruchstales. Das FFH-Gebiet ist auf Grund der zum Plangebiet bestehenden Entfernung und wegen fehlender funktionaler Bezüge nicht von der Planung betroffen.

8.1.2.4 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 Planung nicht betroffen.

- 8.1.3 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)
- 8.1.3.1 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 Plangebiet 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.
- Das überplante Gebiet 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.1.3.2 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 das Plangebiet 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 Lehmkies (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. Genaue Angaben liegen jedoch nicht vor. Eine abschließende Bewertung kann somit nicht dargelegt werden.
- 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 Plangebiet kommt zusammenfassen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

8.1.3.4 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 Schmutzwässer an.
- Das Niederschlagswasser versickert breiflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt dem Gelände folgend nach Südosten hin ab.

8.1.3.5 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.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen ("Schwäbisches Alpenvorland"). Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.300 mm relativ hoch. Da das Planungsgebiet 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 Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Stra-Benbäume 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 Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Insgesamt ist jedoch von einer für den ländlichen Raum typischen, guten Luftqualität auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.1.3.6 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.1.3.7 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.

- Das Plangebiet wird 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 das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2009 ein. Nutzungs-konflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- 8.1.3.9 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 1.195-1.209 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 Plangebietes nicht möglich (Gewässer).
- 8.1.3.10 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.

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

- 8.1.4.1 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 verloren. Da das Plangebiet 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. Auf dem Baugrundstück ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
 - Zur Eingrünung der Bebauung wird entlang der nordöstlichen und östlichen Grenze des Vorhabengebietes eine private Grünfläche mit Baum-Strauch-Pflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird auf kleiner Fläche ein vielfältiger Ersatzlebensraum für Flora und Fauna geschaffen.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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 des Lebensraums Intensivgrünland	
Anlage einer Grünfläche mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	_
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	-

8.1.4.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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 leichten Hanglange kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Die festgesetzte Grundfläche von 650 m² darf zusätzlich zu der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit mit teilversiegelten um weitere 70 % überschritten werden, was einen hohen Versiegelungsgrad und damit auch eine hohe Eingriffsstärke zur Folge hat.
- 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	_
Lagerung von Baumaterial, Baustellenein- richtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	-
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Boden- Funktionen gehen verloren	
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Autowäsche)	Eintrag von Schadstoffen	-

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des voraussichtlich ausreichend großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante Wohn- und gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die insgesamt neu versiegelte Fläche wird jedoch auf Grund der geringen Größe des Plangebietes unter 0,18 ha liegen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren, sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig. Das auf den Dach- und Hofflächen des Baugrundstückes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, auf dem Grundstück selbst versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Ableitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	-
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlags- wasser	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versicke- rung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verrin- gerung der Grundwasserneubildungsrate	
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	_

8.1.4.4 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 Abwasserverband Kempten (Allgäu) zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den Dach-

- und Hofflächen des Baugrundstückes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, auf dem Grundstück selbst versickert werden.
- Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen und östlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. 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 Betriebs- bzw. Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen der Bestandsgebäude in Richtung Osten durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt werden.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine private Grünfläche mit Baum-Strauch-Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten 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, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- 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	je nach Situation Wirkung abschätzen, bei Bau- lücken eher positiv, bei Ortsrand-Vorverlagerung eher negativ	-
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	_
Ortsrandeingrünung	Schaffung eines naturnahen Siedlungsrandes; landschaftl. Einbindung der geplanten Bebauung	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	_

8.1.4.7 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 geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Dafür wird durch die Planung 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 das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2009 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet 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 wird durch Festsetzung passiver Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen) gelöst. Zudem wird das Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt.
- Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzende, schützenswerte Bebauung ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung
 der zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen durch das Büro Sieber (Gutachten vom
 29.05.2017) durchgeführt. Es zeigt sich, dass mit keinen Konflikten aufgrund von Gewerbelärm
 zu rechnen ist.

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	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs- lärm, Verkehrsabgase	-

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

8.1.4.9 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. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist voraussichtlich nicht möglich.
- 8.1.4.10 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): Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

- 8.1.5.1 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. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 8.1.5.2 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 der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

- 8.1.6 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):
- 8.1.6.1 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 6.1 und 6.2 (Schutzgut 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.
- 8.1.6.2 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:
- 8.1.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.1.6.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.1.6.5 Schutzgut Wasser: Angenommen wird eine relativ hohe Versickerungsleistung der Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.1.6.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.1.6.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.1.6.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.1.6.9 Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist.

- 8.1.6.10 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
 - Eingrünung des neuen Ortsrandes durch eine Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - 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)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 8.1.6.11 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 0,4 (Feld AI, oberer Wert). Bei einer Grundstücksfläche von 3.135 m² ergibt sich abzüglich der 333 m² großen Heckenpflanzung auf der privaten Grünfläche eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.121 m².

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

Teilgebiete	Feld	Kompensations- faktor	Fläche (m²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m²)
Grünland/Planung MI	Al	0,4	2.802	1.121
Summe			2.802	1.121

8.1.6.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb

- des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 389 (Teilfläche) des Marktes Altusried. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Grünland-Fläche.
- 8.1.6.13 Folgende Maßnahmen sind auf der entlang eines bestehenden Waldrandes verlaufenden Teilfläche vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
 - Entwicklung einer standortgerechten Hochstaudenflur.
 - Einmalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zwischen Mitte September und Februar. Das Ausbringen von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

8.1.6.14 Tabelle zur Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsflä- che in m²
Grünland südlich des Plangebietes auf FlNr. 389	extern	intensiv genutztes Grün- land	Extensivierung der Fläche, Ent- wicklung einer Hochstaudenflur	1.404
Summe				1.404

8.1.6.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig außerhalb des Geltungsbereichs auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 389 ausgeglichen. Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 53 m² an Ausgleichsfläche. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum der zu entwickelnden Hochstaudenflur Rechnung zu tragen. Zur Sicherung der Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern einzutragen.

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

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

- 8.2 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.2.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 8.2.1.1 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)

- 8.2.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
 - 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.
 - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" des Büros Sieber in der Fassung vom 29.05.2017 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße "St 2009", den Gewerbelärm-Immissionen durch das Vorhaben auf die angrenzende, schützenswerte Nutzung und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- 8.2.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 8.2.2.1 Es liegen keine detaillierten Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.2.3 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):
- 8.2.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Markt 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 Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.2.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

8.2.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

- 8.2.5.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (Wohn- und Gewerbegebäude) am östlichen Ortsrand des Marktes Altusried ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 3.135 m².
- 8.2.5.2 Das Plangebiet wird im Westen durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Norden grenzt der zu überplanende Bereich an die "Äußere Kemptener Straße". Das weitere landschaftliche Umfeld des Plangebietes ist im Osten und Süden von landwirtschaftlicher Nutzung (Intensivgrünland) geprägt. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich ebenfalls um intensiv genutztes Grünland. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).
- 8.2.5.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.
- 8.2.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der exponierten, aus der freien Landschaft einsehbaren Südosthanglage. Diese Eingriffe werden jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert. Sickerfähige Bodenbeläge ermöglichen den Erhalt der Wasserdurchlässigkeit des Bodens. Die geplante Ortsrandeingrünung gilt als Nahrungs- Rast- und Lebensstätte für einige Arten und kann somit als Habitatersatz des Grünlandes gesehen werden. Das Landschaftsbild erfährt durch diese Festsetzung ebenso eine Aufwertung. Die Eigenart des Landschaftsbildes wird dadurch geschützt und mit Hilfe der landschaftstypischen Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft erreicht.
- 8.2.5.5 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 1.121 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 389 (Teilfläche) der Gemarkung Markt Altusried kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Entwicklung einer Hochstaudenflur an einem Waldrand auf Grünland.
- 8.2.5.6 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.

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

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Die Vorschriften über Farben lassen dem Bauherrn ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders aut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.2 Werbeanlagen

9.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.
- 10.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.2 Durchführungsvertrag

10.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,31 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche für "Wohnhaus, Büro und Lagerhalle"	0,23	74,2 %
Verkehrsflächen	0,05	16,1%
Grünflächen	0,03	9,7 %

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 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)

10.3 Zusätzliche Informationen

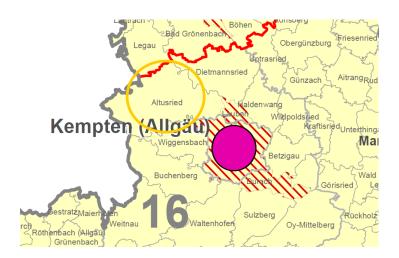
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 31.08.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 21.09.2017 wie folgt Berücksichtigung.

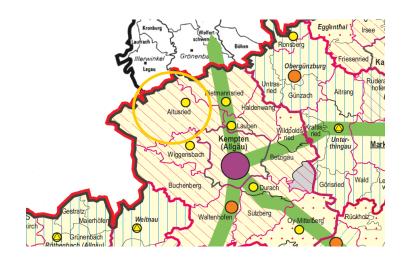
Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 31.08.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.09.2017 enthalten):

- Klarstellende Ergänzung der Art der Nutzung (Text und Plan) (Produktionshalle)
- Anpassung des Verweises auf den Durchführungsvertrag
- Klarstellung des Hinweischarakters in Ziffer 2.12 sowie ergänzende Klarstellung der Verkehrssituation
- Klarstellende Festsetzung zur Geltung der Einfriedungs-Satzung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

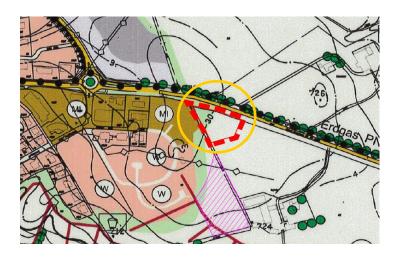
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Kleinzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für Landwirtschaft



Schrägluftbild von Nordosten auf das Plangebiet



Blick von Südwesten auf das Plangebiet; angrenzendes Wohngebiet



Blick von der Äußeren Kemptener Straße auf das Plangebiet



13.1	Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 Bau	Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)		
		Der Aufstellungsbeschluss 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		
13.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 Be	auGB)		
	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). 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 BauG	В)		
	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		

13.4	Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)			
	Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Mark wurfsfassung vom 31.08.2017.	stgemeinderatssitzung vom 28.09.2017 über die Ent-		
	Altusried, den			
	•	Joachim Konrad, 1. Bürgermeister		
13.5	Ausfertigung			
	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" in der Fassung vom 31.08.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.09.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.			
	Altusried, den			
	rinosilou, uon	Joachim Konrad, 1. Bürgermeister		
13.6	Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)			
	gene Bebauungsplan "Südlich der äußeren	ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezo- Kemptener Straße" ist damit in Kraft getreten. Er wird nt bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen		
	Altusried, den	Joachim Konrad, 1. Bürgermeister		
13.7	Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)			
	Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" 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. A.Eppinger)		
•		vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die tuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.