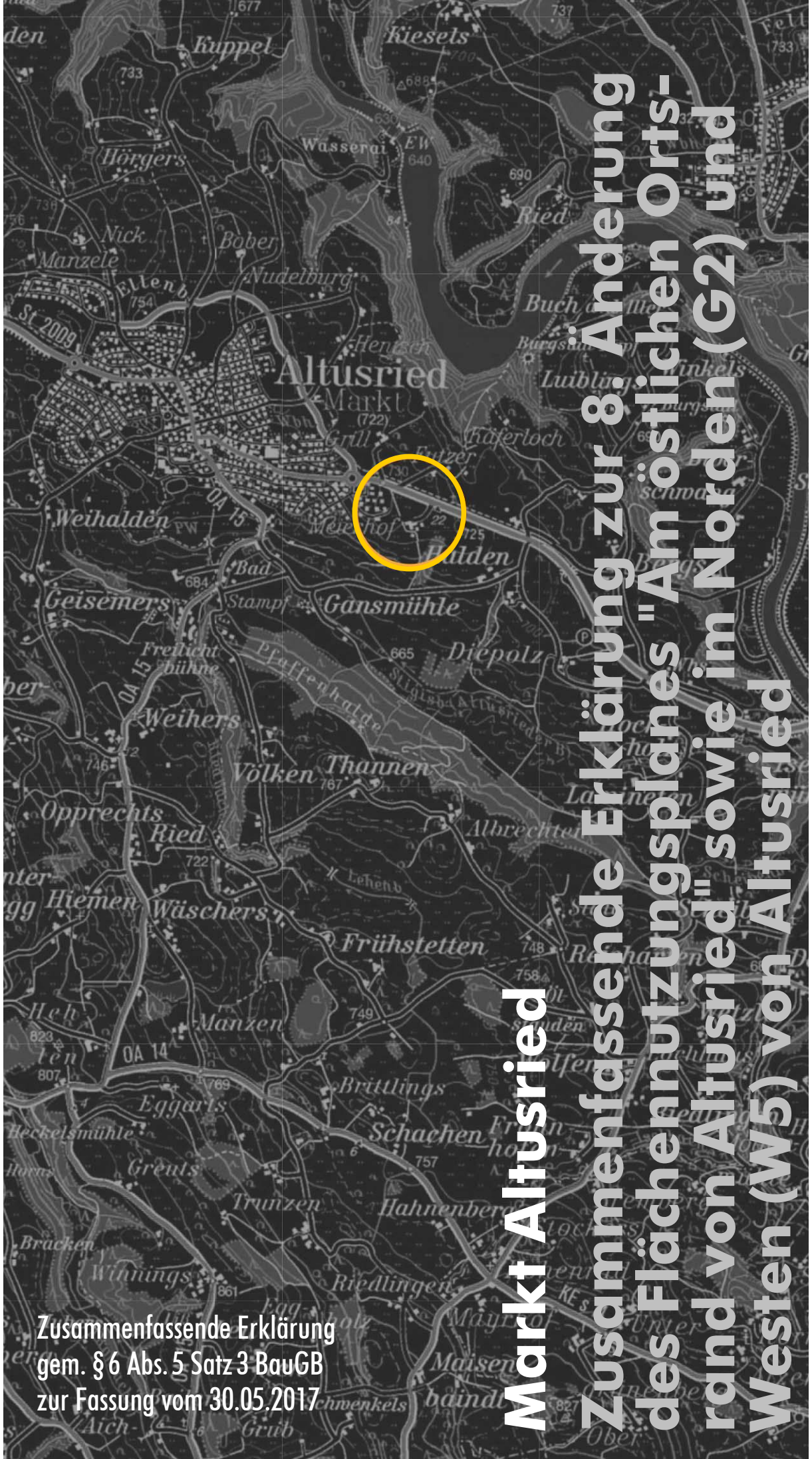


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB  
zur Fassung vom 30.05.2017

# Markt Altusried Zusammenfassende Erklärung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Orts- rand von Altusried" sowie im Norden (G2) und Westen (W5) von Altusried



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

---

- 1.1 Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand von Altusried" sowie im Norden (G2) und Westen (W5) von Altusried wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 30.05.2017 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand von Altusried" sowie im Norden (G2) und Westen (W5) von Altusried wie folgt berücksichtigt:

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

---

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

**Stellungnahme vom 26.07.2017 zur Fassung vom 30.05.2017 des Bayerischen Bauernverbandes, Kempten (Allgäu):**

Stellungnahme:

Fraglich ist die Notwendigkeit von Ausgleichsflächen. Bestehende ausgewiesene Gewerbeflächen wurden wieder herausgenommen?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Herausnahme bestehender Bauflächen erfolgt im Rahmen der Flächenkompensation auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Dies hat keinen Einfluss auf die Notwendigkeit, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten und einen entsprechenden Ausgleich für die neue Bebauung zu erbringen. Dieser ist im vorliegenden Fall erforderlich und bereits mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und dinglich gesichert.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

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

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

---

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

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

##### **Bestandsaufnahme:**

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Weiter südlich und östlich befindet sich ebenfalls intensiv genutztes Grünland. Im Westen schließt nach einem Feldweg die äußerste Bauzeile des Ortsrandes an. Etwa 100 m weiter südlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle.
- Angrenzend im Norden befinden sich mehrere ältere Bäume. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden, sind potenzielle Brutstandorte für zweigbrütende Vogelarten und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der überplanten Wiesenfläche begrenzt. Lediglich die alten Baumbestände bieten Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum. Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Der Bereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der im Norden angrenzenden Kreis-Straße mit Radweg etwas vorbelastet. Der Lärm und die optischen Störungen/Irritationen durch den Kfz-Verkehr auf der Kreis-Straße und die Betriebseinrichtungen in dem angrenzenden Mischgebiet lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung,

- der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Änderung einhergehender Bebauung verloren. Da der Bereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. In dem Bereich soll eine Mindestzahl von Bäumen gepflanzt werden, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Zur Eingrünung der Bebauung soll entlang der nordöstlichen und östlichen Grenze des Bereiches der Mischgebietsfläche mittels einer privaten Grünfläche mit Baum-Strauch-Pflanzungen passieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Bereich zur Iller-Lech-Jungmoränenregion., welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Vorherrschender Bodentyp ist die Braunerde (gering verbreitet Parabraunerde) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (kalkalpin geprägte, carbonatische Jungmoräne).

- Es handelt sich überwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Die Flächen stellen einen durchschnittlich bedeutenden landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar. Im nördlichen Bereich der asphaltierten Kreis-Straße ist der Boden weitestgehend versiegelt, ebenso im westlichen Bereich des Feld-/ Wirtschaftsweges. In diesen Bereichen treten der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung. Die vorhandenen Böden verfügen gemäß den Erfahrungen aus dem westlich angrenzenden Baugebiet über eine geringe Versickerungsleistung.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen durch die voraussichtliche Bebauung verloren. Die Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In diesen Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. So können für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben werden, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.

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

---

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

**Stellungnahme vom 25.07.2017 zur Fassung vom 30.05.2017 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen, auf die an dieser Stelle hingewiesen werden sollte, sind uns nicht bekannt.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll nach Nr. 7.1.4.4 vorrangig, sofern dies der Untergrund zulässt, versickert werden. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Zur Eignung des Untergrundes wird im Textteil aber keine eindeutige Angabe gemacht. In Nr. 7.1.6.5 wird erwähnt, dass die betreffende Fläche eine hohe Versickerungsrate aufweist, dem gegenüber wird in Nr. 7.2.2.1 aber angegeben, dass keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vorliegen. Hier sind die Angaben noch eindeutig zu machen.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes doch nicht versickert werden kann, ist es gedrosselt zu einem Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Vom Planer ist dabei insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Andere, bereits vorhandene Einleitungen in

den Vorfluter sind bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Falls eine Ableitung des Niederschlagswassers über bestehende Kanäle notwendig wird, ist zu prüfen ob der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend ist. Ggf. ist hier eine Erweiterung des Erlaubnisumfanges zu beantragen.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Genauere Informationen bezüglich der geologischen und hydrologischen Gegebenheiten werden redaktionell geändert. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da eine Versickerung auf dem Baugrund des geplanten Objektes nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück gesammelt und über eine Hebeanlage bis zum öffentlichen Regenwasserkanal im Tannenweg gefördert.

Das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung sowie einer Rückhaltung wird im Rahmen der weiteren Planungen (z.B. Bauantrag) geprüft und beachtet.

Der erlaubte Benutzungsumfang des bestehenden Regenwasserkanals wird geprüft und falls erforderlich eine Erweiterung des Benutzungsumfanges beantragt.

### **Stellungnahme vom 26.07.2017 zur Fassung vom 30.05.2017 des Bayerischen Bauernverbandes, Kempten (Allgäu):**

Stellungnahme:

Als positiv wird angesehen, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück soll und somit die Vorfluter nicht weiter belastet werden, was wiederum das Überschwemmungsrisiko landwirtschaftlicher Flächen nicht weiter belastet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Niederschlagswasser wird voraussichtlich auf dem Grundstück gesammelt und über eine Hebeanlage bis zum öffentlichen Regenwasserkanal im Tannenweg gefördert, da eine Versickerung auf dem Baugrund des geplanten Objektes nicht möglich ist. Im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisanspruchs wird nachgewiesen, dass der bestehende Kanal bzw. der Vorfluter die zusätzlichen Wassermengen schadlos aufnehmen kann.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

#### **Bestandsaufnahme:**

- Oberflächengewässer kommen im Bereich der Änderung nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Im Moment fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### **Prognose bei Durchführung:**

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

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

---

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

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

#### **Bestandsaufnahme:**

- Der Bereich liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen ("Schwäbisches Alpenvorland"). Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.300 mm relativ hoch. Da der Änderungsbereich auf einer Höhe von 723 m NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.



- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Straßenbäume Frischluft produzieren. Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Kreisstraße ist die Luftqualität allenfalls in sehr geringem Umfang mit Schadstoffen vorbelastet. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen führen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Insgesamt ist jedoch von einer für den ländlichen Raum typischen, guten Luftqualität auszugehen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt.
- Zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas im Änderungsbereich wird zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen, eine Mindestzahl an Bäumen festzusetzen.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Der Markt Altusried liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge (Naturraum "Voralpines Moor- und Hügelland"). Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Ortsrandlage. Es weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten auf. Im Westen schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung und im Norden an eine Kreisstraße an.
- Der Bereich ist von Norden, Osten und Süden her gut einsehbar und leicht exponiert. Auf Grund der landschaftlichen Umgebung und der Aussicht auf den südlich liegenden Talraum mit einzelnen Gehölzen kommt dem Bereich eine gewisse Erholungseignung zu, auch wenn er auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

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

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

---

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

**Stellungnahme vom 27.07.2017 zur Fassung vom 30.05.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht und Immissionsschutz:**

Stellungnahme:

1) Ausweisung von Mischgebiets- und Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand

Am östlichen Ortseingang von Altusried sollen südlich der Staatsstraße Misch- und Gewerbegebietsflächen entstehen. Im Westen schließt daran der Bebauungsplan Ost-III an, welcher im Nahbereich zur Straße ein MI darstellt. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Ost-III aktive Schallschutzmaßnahmen errichtet.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Konflikte verbunden:

a) Verkehrslärm der Staatsstraße 2008:

Wenn Wohnungen im MI oder auch Betriebsleiterwohnungen im GE an die Staatsstraße herangeführt werden, so können dort voraussichtlich ohne entsprechende Schutzmaßnahmen keine gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Deshalb ist es erforderlich, im Zuge der Bauleitplanung die Lärmeinwirkungen zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen in die Planung mit aufzunehmen. Dies sind z.B. aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen oder auch die

Situierung der Gewerbeeinheiten an der Straße mit zurück versetzten Betriebsleiterwohnungen (Eigenabschirmung durch die Gewerbeeinheiten).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu möglichen Verkehrslärmkonflikten werden zur Kenntnis genommen. Mögliche Konfliktlösungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet.

Stellungnahme:

b) Wirkung des Gewerbegebiets auf das MI oder die Wohnnutzung im Außenbereich

Der durch das Gewerbegebiet entstehende Lärm kann an benachbarten Wohnungen im MI oder auch im AB zu unzulässigen Lärmeinwirkungen führen. Deshalb ist es erforderlich, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durch einen nach § 29 b BImSchG anerkannten Sachverständigen das Gewerbegebiet überplant und den Flächen ein Emissionskontingent zugewiesen wird, um schädliche Umwelteinwirkungen an der benachbarten Wohnbebauung sicher ausschließen zu können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise hinsichtlich möglicher Gewerbelärmkonflikte werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durchgeführt.

Stellungnahme:

c) Wirkung der landwirtschaftlichen Betriebs auf das MI oder das GE

Nach unseren Erkenntnissen befindet sich auf der Fl.Nr. 386 südlich der dargestellten GE-Fläche ein landw. Betrieb. Da landw. Gerüche weder im MI noch im GE zumutbar sind, müssen Wohnnutzungen (im MI und auch Betriebsleiterwohnungen im GE) von landw. Hofstellen mindestens 120 m entfernt sein. Je nach Größe der landw. Nutzung und insbesondere auch in Abhängigkeit von der Tierart (Schweine, Rinder, Hühner) sowie der jeweiligen Haltungsform, können sich durch Anwendung der VDI 3894 ggf. auch größere Abstände ergeben. Deshalb ist es erforderlich, dass vor der Aufstellung des Bebauungsplans die Nachbarschaft zum landw. Betrieb geklärt wird.

Wenn die o.g. Themen im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt werden, dann bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise hinsichtlich möglicher Geruchskonflikte werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Geruchs-Situation eingehend geprüft und es werden

entsprechende Maßnahmen ergriffen (z.B. Geruchsgutachten), um mögliche Konflikte sicher auszuschließen.

Stellungnahme:

## 2) Rücknahme einer Gewerbegebietsfläche

Aus der Planzeichnung ist auch zu entnehmen, dass das im Nordosten dargestellt Gewerbegebiet um etwa die Hälfte seiner Fläche reduziert werden soll. Dadurch werden die Emissionen auf das Umfeld verringert und die Situation für die umliegenden Wohnungen verbessert.

Deshalb bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung hinsichtlich der Rücknahme einer Gewerbefläche wird wohlwollend zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

## **Stellungnahme vom 26.07.2017 zur Fassung vom 30.05.2017 des Bayerischen Bauernverbandes, Kempten (Allgäu):**

Stellungnahme:

Bezüglich der Besonderheiten für die aktive Landwirtschaft, schließen wir uns den Ausführungen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Textteil ist unter Punkt 4.1.2. bereits ein Hinweis bezüglich der landwirtschaftlichen Emissionen enthalten.

## **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage der Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau von Erdwärmesondenanlagen innerhalb des Änderungsbereiches nicht möglich (Gewässer).

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

Bestandsaufnahme:

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 Durchbruchstaales. Das FFH-Gebiet ist auf Grund der zum Änderungsbereich bestehenden Entfernung und wegen fehlender funktionaler Bezüge nicht von der Änderung betroffen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

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

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

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 06.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2017 der Regierung von Schwaben:**

Stellungnahme:

Wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen 5.3, Begründung: Einzelhandelsagglomerationen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs

Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, plant der Markt Altusried, am östlichen Ortsrand des Hauptortes eine ca. 0,3 ha große Erweiterung des Bebauungsplans "Altusried-Ost III" zur Errichtung einer Lagerhalle und eines Wohnhauses. Darüber hinaus sollen in Richtung Osten weitere ca. 2,7 ha gemischte und gewerbliche Bauflächen neu dargestellt werden. Die Flächen sind bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes "Altusried-Ost III" im Umfang von ca. 0,3 ha und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Zur geplanten, darüber hinaus gehenden Flächennutzungsplanänderung können wir Folgendes mitteilen:

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)).

Nach unseren Sachverhaltsermittlungen befinden sich auf dem Gemeindegebiet des Marktes Altusried bislang noch unbebaute gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen in großem Umfang (insbesondere gewerbliche Bauflächen im Norden von Kimratshofen, im Norden und Osten des Hauptortes und im Westen von Krugzell sowie Wohnbauflächen in allen Gemeindeteilen). Diese Flächen sind möglichst vorrangig zu entwickeln. Wir bitten den Markt Altusried, sich



mit dem vorgenannten Ziel auseinanderzusetzen. Dabei sollte u.a. geprüft werden, ob eine Nutzung der vorhandenen Bauflächen anstatt der verfahrensgegenständlichen Flächenausweisung in Frage kommt. Sollte am derzeitigen Flächenumfang festgehalten werden, so wären in entsprechendem Umfang entsprechende Bauflächen an anderer Stelle zu reduzieren.

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen vorsorglich darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Urteil des BayVGH vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).

Die Bauleitplanung wurde in das Raum Informationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

### **Behördenunterrichtungs-Termin vom 06.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 06.04.2017 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:**

Stellungnahme:

Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, plant der Markt Altusried am östlichen Ortsrand des Hauptortes eine ca. 0,3 ha große Erweiterung des Bebauungsplans "Altusried-Ost III" zur Errichtung einer Lagerhalle und eines Wohnhauses. Darüber hinaus sollen in Richtung Osten weitere ca. 2,7 ha gemischte und gewerbliche Bauflächen neu dargestellt werden. Die Flächen sind bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes "Altusried-Ost III" und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Zur geplanten, darüber hinausgehenden Flächennutzungsplanänderung können wir Folgendes mitteilen:

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)).

Nach unseren Sachverhaltsermittlungen befinden sich auf dem Gemeindegebiet des Marktes Altusried bislang noch unbebaute gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen in großem Umfang (insbesondere gewerbliche Bauflächen im Norden von Kimratshofen, im Norden und Osten des Hauptortes und im Westen von Krugzell sowie Wohnbauflächen in allen Gemeindeteilen). Diese Flächen sind möglichst vorrangig zu entwickeln. Wir bitten den Markt Altusried, sich mit dem vorgenannten Ziel auseinanderzusetzen. Dabei sollte u.a. geprüft werden, ob eine Nutzung der vorhandenen Bauflächen anstatt der verfahrensgegenständlichen Flächenausweisung in Frage kommt. Sollte am derzeitigen Flächenumfang festgehalten werden, so sollten in analogem Umfang entsprechende Bauflächen an anderer Stelle reduziert werden.

### **Stellungnahme vom 20.07.2017 zur Fassung vom 30.05.2017 der Regierung von Schwaben:**

Stellungnahme:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

5.3, Begründung: Einzelhandelsagglomerationen

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Urteile des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201 und vom 28. Februar 2017, Az. 15 N 15.2042).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen hinsichtlich der Einzelhandelsagglomeration werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.05.2017:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

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

---

**2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 30.05.2017 berücksichtigt.**

**Die sonstigen Belange wurden bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand von Altusried" sowie im Norden (G2) und Westen (W5) von Altusried wie folgt berücksichtigt:**

### **2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 06.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung:**

**Äußerung:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist als mittel- bis langfristige Zielentwicklung anzusehen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit noch bewirtschaftet. Eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist absehbar, jedoch ein konkreter Zeitpunkt ist ungewiss.

Im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand, der als Wohnbaufläche (W) und Mischgebiet (MI) im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt ist, soll eine Mischgebietsfläche (MI) als Puffer/Übergang und eine gewerbliche Baufläche (G) Richtung Osten dargestellt werden. Diese Darstellung kommt auch dem planungsrechtlichen Trennungsgrundsatz nach. Herr Amos empfiehlt, im FNP-Verfahren auch die Art der Bebauung im Mischgebiet und den gewerblichen Bauflächen, die verkehrliche Erschließung sowie den Belang Ortsbild (Gebäudeform/Höhen) zu behandeln. Herr Bauamtsleiter Fischer nennt hierfür ortsansässige Betriebe, die aus beengten Verhältnissen heraus und sich erweitern wollen. Es sollen keine riesigen Gebäude entstehen. Die weiteren MI und G-Flächen sollen erst bei Aufgabe des Landwirtes umgesetzt werden.

die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach dem Europarecht (EAG-Bau).

## **Stellungnahme vom 25.07.2017 zur Fassung vom 30.05.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung und Naturschutz:**

Stellungnahme:

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Marktgemeinde Altusried die bauplanungsrechtliche Grundlage zur (mittelfristigen) Ansiedlung eines Misch- und Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand schaffen.

Momentan steht nur das Grundstück Fl.Nr. 386/1 für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Für dieses Grundstück stellt der Markt derzeit im Parallelverfahren einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Die übrigen Grundstücksflächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist lt. Gemeinde zwar absehbar, der genaue Zeitpunkt jedoch noch ungewiss.

Als Kompensation für die Flächeninanspruchnahme am östlichen Ortsrand möchte der Markt Altusried bereits heute im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen nördlich der Alpenblickstraße (bisher: Gewerbefläche) und südlich der Äußeren Leutkircher Straße (bisher: Wohnbaufläche) wieder als "Flächen für die Landwirtschaft" ausweisen.

Bereits bei dem am 06.04.2017 stattgefundenen Erörterungstermin haben wir (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die geplante Misch- und Gewerbegebietsausweisung am östlichen Ortsrand erhoben. Wir haben aber bereits damals darauf hingewiesen, dass aus unserer Sicht zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanverfahren) insbesondere auf moderate Gebäudeformen/-höhen geachtet werden muss und die Gemeinde dann auch nur ortsbildverträgliche Nutzungen zulassen sollte. An dieser grundsätzlichen Aussage, die im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch von Bedeutung sein könnte, wollen wir deshalb festhalten. Auch die verkehrsmäßige Anbindung der einzelnen Bauflächen an die Staatsstraße St 2009 ist von der Marktgemeinde Altusried in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Kempten in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu untersuchen und festzuschreiben.

Weiter gehen wir davon aus, dass im neu geplanten Gewerbegebiet aufgrund der Nähe zu vorhandenen Wohngebieten keine stark emittierenden Gewerbebetriebe angesiedelt werden und somit eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" bereits jetzt ohne wettergehende Untersuchungen (Verträglichkeitsabschätzung) ausgeschlossen werden kann.

Zur jetzt anstehenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes können wir Ihnen deshalb auch im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB bestätigen, dass von unserer Seite gegen die geplanten Darstellungen am östlichen Ortsrand von Altusried keine Einwen-

dungen erhoben werden. Wegen des Eintrags im Flächennutzungsplan "Besonders exponierte Kuppen und Hänge", die im südwestlichen Bereich in den Änderungsbereich "eingreift", behalten wir uns für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren ein weitergehendes Äußerungsrecht vor.

Auch mit den geänderten Ausweisungen im Bereich nördlich der Alpenblickstraße (Gewerbefläche in landwirtschaftliche Fläche) und südlich der Äußeren Leutkircher Straße (Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche) sind wir einverstanden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis des Landratsamtes Oberallgäu wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Belange wie Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, verkehrsmäßige Anbindung der einzelnen Bauflächen und Beeinträchtigung des FFH -Gebietes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten.

Stellungnahme:

Da die Änderungsbereiche auch Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 148/15 und 386 umfassen, bitten wir um entsprechende Ergänzung in Ziffer 3.1.2.2. der Begründung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden fehlenden Grundstücks-Fl.-Nrn. werden ergänzt.

## **2.1.2 Verkehrliche Erschließung:**

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 06.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung:**

**Äußerung:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die kritische Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 28.03.2017 zur verkehrlichen Erschließung im Verfahren behandelt werden muss.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 06.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.03.2017 und ergänzende schriftliche Stellungnahme vom 28.04.2017 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Bereich Straßenbau:**

**Stellungnahme:**

Bei der Erschließung von Gewerbegebieten (u. a. beim Gewerbegebiet Krugzell) haben wir mit Zwischenlösungen schlechte Erfahrungen gemacht. Grundsätzlich bleiben die provisorischen Erschließen viel länger in Betrieb als angenommen und damit auch die Unzulänglichkeiten hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Aus diesem Grund stimmen wir der Ansiedelung des ortsansässigen Betriebes auf der ca. 3000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche nur zu, wenn bereits mit diesem Bauvorhaben die endgültige Erschließung auf die St 2009 hergestellt und in den Umgriff des Bebauungsplans mitaufgenommen wird. Eine vorübergehende Erschließung über die Fl.-Nr. 387/2 auf die St 2009, wie in den Vorentwurfsplänen dargestellt, darf damit aus Verkehrssicherheitsgründe und einer nicht erkennbaren späteren Integration in das Gewerbegebiet (u. a. ist die Lagerhalle so positioniert, dass nur eine direkte Erschließung auf die St 2009 möglich ist) nicht erfolgen. Wie im Anschreiben angedeutet, bietet sich eine Erschließung über die bereits bestehende Hofzufahrt an. Auf der Staatsstraße ist in jedem Fall einer Linksabbiegespur des Typs LA3 mit entsprechenden Tropfen gemäß RAL 2012 herzustellen.

**Ergänzende Stellungnahme:**

Nach der Stellungnahme vom 28.03.2017 wurde bei einem Gespräch am 18.04.2017 mit dem Bürgermeister, den Vorhabenträgern und einem Vertreter des Staatlichen Bauamtes Kempten eine vorübergehende Erschließung über die Fl.-Nr. 387/2 auf die St 2009 unter folgenden Bedingungen zugesagt.

- 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.
- 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 von uns eine befristete Sondernutzungserlaubnis mit einer Laufzeit von 5 Jahren an die Fa. Fischhandel Jens Schmidt ausgestellt. Die Kosten von 120 € pro Jahr und die Herstellung der notwendigen Beschilderung und Markierung sind vom Empfänger zu tragen. Hierunter fallen auch eventuelle Umbauarbeiten an der bestehenden Zufahrt auf der Fl.-Nr. 387/2, um eine ver-

kehrssichere Befahrbarkeit zu gewährleisten. Eine entsprechende Planung mit Schleppkurven, Beschilderung und Markierung ist beim StBA Kempten als Grundlage für die Sondernutzungserlaubnis zeitnah vorzulegen.

### 2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 06.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.04.2017 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:**

Stellungnahme:

Der durch die Flächennutzungsplanänderung mögliche Verlust von landwirtschaftlichen Flächen von knapp 3 Hektar belastet die Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese Flächen gehen durch eine der Planung folgende, mögliche Bebauung unwiederbringlich für die Nahrungsmittelproduktion und als Existenzgrundlage für landwirtschaftliche Betriebe verloren.

Ein weiterer Flächenverlust für die produktive Landwirtschaft ist durch die Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen durch die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten.

**Stellungnahme vom 17.07.2017 zur Fassung vom 30.05.2017 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Durch die Überplanung und die folgende Bebauung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen unwiederbringlich verloren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

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

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 8. Änderung "Am östlichen Ortsrand von Altusried" dient der Ausweisung von gemischten (M) und gewerblichen Bauflächen (G) zur Deckung des Bedarfes an u.a. gewerblich nutzbaren Flächen sowie der Vorbereitung zur Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan dient dem Neubau von Betriebs- und Geschäftsgebäuden die für den Fortbestand eines hier zur Ansiedlung geplanten ortsansässigen Unternehmens notwendig sind. Die Nutzung eines Wohnhauses soll durch die Betriebsinhaber selbst erfolgen und kurze Wege zwischen Arbeitsstätte und Wohnort ermöglichen. Für diesen Bereich, der als aktueller kurzfristiger Bedarf anzusehen ist, ist ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Der Markt Altusried plant mittel- bis langfristig zudem, östlich anschließend an diesen Bereich künftig ein Gewerbegebiet (GE) anzusiedeln. Im Markt Altusried gibt es keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die von der Lage und Fläche her geeignet sind, um diesen konkreten Bedarf zu decken und ein Abwandern des Unternehmens und somit den Verlust an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft zu verhindern. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 8. Änderung ist es dem Markt somit nicht möglich, dieser sehr konkreten Nachfrage und des Bedarfes gerecht zu werden. Die Markt Altusried ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und eine hohe Wirtschaftskraft zu erhalten. Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die Darstellung der gemischten (M) und gewerblichen Bauflächen (G) erfolgt über eine Kompensation mit bereits an anderer Stelle dargestellten äquivalenten Wohnbauflächen (W) und gewerblichen Bauflächen (G), so dass keine zusätzliche Darstellung von Bauflächen vorgenommen wird. Dem Markt Altusried erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standortwahl:**

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

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

---

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am östlichen Ortsrand von Altusried" sowie im Norden (G2) und Westen (W5) erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu



einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

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

Planer:

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