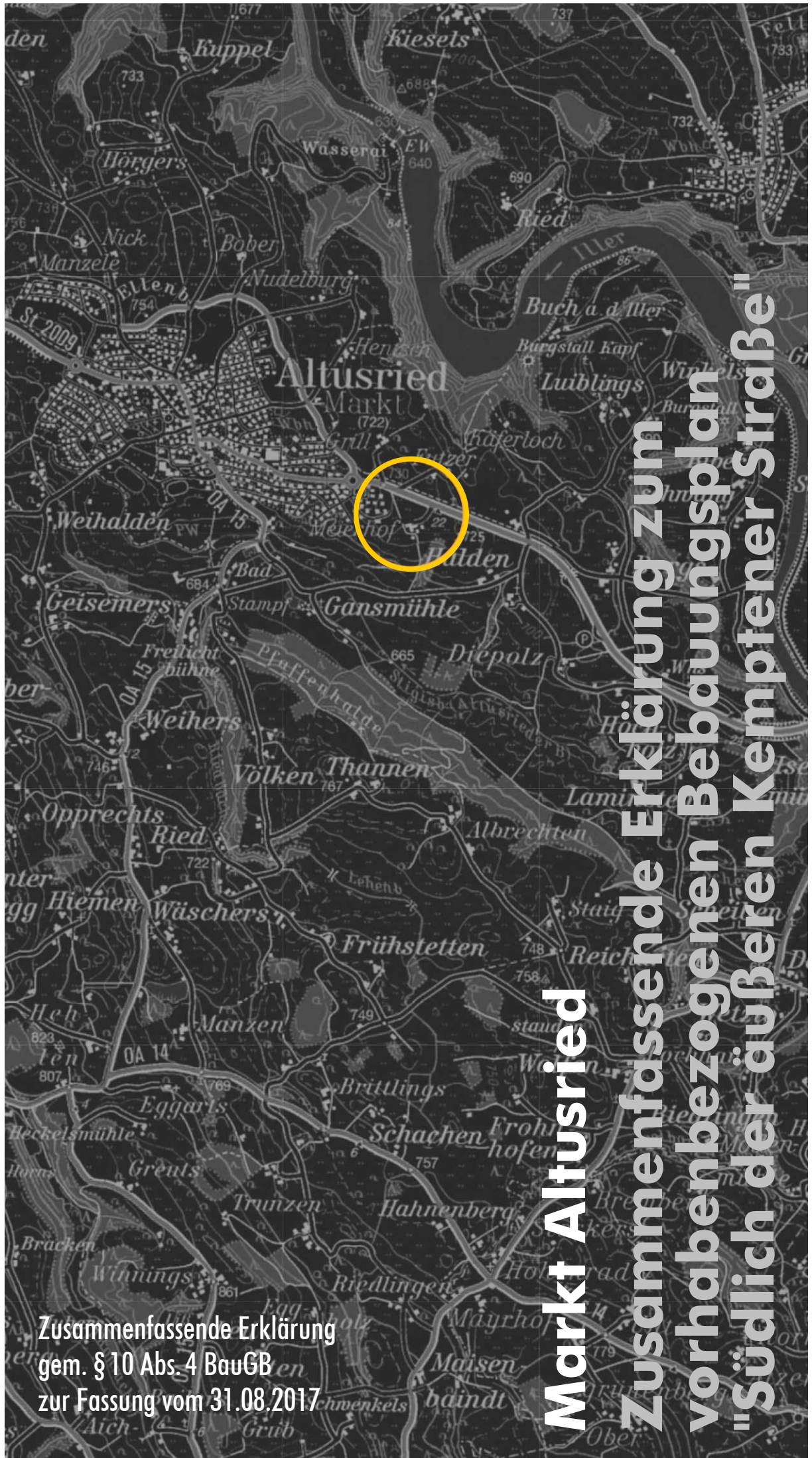


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 31.08.2017

Markt Altusried Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße"



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

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

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

Äußerung:

Es wird angestrebt, den naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen.

Im Flächennutzungsplan ist eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese Funktion soll auch in die neue Planung übernommen werden. Der Vorschlag, den neuen Ortsrand innerhalb des Geltungsbereichs einzugrünen, wird begrüßt.

Auch dem von Planungsbüro vorgeschlagenen Kompensationsfaktor von 0,4 für die Ausgleichsrechnung wird zugestimmt.

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

Stellungnahme:

Mit der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme besteht naturschutzfachliches Einverständnis. Aus bauleitplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht wird jedoch gefordert, den

Ausgleich (incl. dauerhafter Pflege etc.) vor Satzungsbeschluss vertraglich und dinglich abzusichern. Sollte die Baugenehmigung vor Satzungsbeschluss, d.h. frühzeitig nach § 33 BauGB erteilt werden, ist vor Erteilung der Genehmigung die vertragliche und dingliche Sicherung nachzuweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Sicherung der externen Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen. Für das als Ausgleichsfläche verwendete Teilstück der Fl.-Nr. 389 wurde bereits ein Grundbucheintrag vorgenommen, um die Nutzung und Pflege als Ausgleichsfläche zu sichern.

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

Stellungnahme:

Mit der Ausgleichsmaßnahme besteht Einverständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis hinsichtlich der Ausgleichsflächen wird 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:

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 31.08.2017:

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.

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 31.08.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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 zweibrütende 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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 31.08.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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 zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Hanglage 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.

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:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 06.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 30.03.2017 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zu Wasserversorgung und Grundwasserschutz und Schmutzwasser siehe gleichlautende Stellungnahme vom 25.07.2017.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es gedrosselt in den angrenzenden Stigisbach einzuleiten. 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 aus dem Ortsbereich in den Stigisbach 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 vorgesehen ist, ist zu prüfen ob der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend ist. Ggf. ist hier eine Erweiterung des Erlaubnisumfanges zu beantragen.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich.

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 ge-

genüber 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 m² 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 Erlaubnis-antrags wird nachgewiesen, dass der bestehende Kanal bzw. der Vorfluter die zusätzlichen Wassermengen schadlos aufnehmen kann.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.08.2017:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Schmutzwässer an.

- Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt dem Gelände folgend nach Südosten hin ab.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

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 31.08.2017:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

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

Äußerung:

Im Vorfeld der Bauleitplanung fand bereits eine umfangreiche Abstimmung des Bauvorhabens hinsichtlich des Ortsbildes mit dem Fachbereich Ortsplanung statt, siehe hierzu schriftliche Stellungnahme vom 18.01.2017. Die Dachform Satteldach wird von der Ortsplanung favorisiert, da es sich um einen sensiblen Ortseingang handelt. Zum jetzigen Verfahren vom Bereich Ortsplanung keine abschließende Stellungnahme möglich.

Eine Eingrünung des Vorhabens würde das Ortsbild verbessern, da dieses Bauvorhaben mittelfristig den Ortsrand bilden wird.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 06.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.01.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Ortsplanung:

Stellungnahme:

Der Fischveredelungsbetrieb Schmidt in Altusried hat dem Landratsamt Entwürfe für die Aussiedlung seines Betriebs an den östlichen Ortsrand vorgelegt. Im Gegensatz zum Vorentwurf sind die Betriebsflächen nicht mehr zu kleinteilig und wurden in zwei Hauptgebäuden zusammengefasst,

deren Fassaden- und Dachgestaltung aufeinander abgestimmt sind. Städtebaulich orientieren sich die Ausrichtungen der Gebäude an den örtlichen Gegebenheiten mit Staatsstraße und der benachbarten Bebauung und wird in diesem Grundstücksdreieck als gelungen betrachtet. Das Wohngebäude weist hangseitig eine dreigeschossige Bauweise auf, diese ist auf Grund der Höhenlage - deutlich unterhalb der westlichen Bestandsbebauung - verträglich. Positiv ist hier zu sehen, dass das Gelände wohl annähernd seinen natürlichen Verlauf behält. Es liegen zwei alternative Dachformen vor. Grundsätzlich erscheint die Variante mit Satteldach gefälliger für den Betrachter und wäre in exponierteren Einzellagen zwingend erforderlich. An dem vorhandenen Ortsrand mit seiner sehr liberalen Dachgestaltung wird aber auch das Walmdach als Alternative für möglich erachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.08.2017:

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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

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

Äußerung:

Auf Grund der Änderung von einem Bebauungsplan im Regelverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss die schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße 2009 angepasst werden. Die Berechnung und Beurteilung der Verkehrslärm-Immissionen gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) auf das Plangebiet sind anhand eines konkreten Vorentwurfes durchzuführen.

Vom Vorhaben ausgehend wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die schützenswerte westlich gelegene Wohnbebauung ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ist nachzuweisen, dass durch den Betrieb des Vorhabens die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.

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 landwirtschaftliche Betrieb an der Hofstelle Äußere Kemptener Str. 1 bewirtschaftet die betroffene Grünlandfläche und die Hofstelle mit Rindermast. Es werden ca. 21 Großvieheinheiten an der Hofstelle versorgt. Der Betrieb betreibt auch Weidehaltung auf den hofnahen Flächen. Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen und von der Hofstelle Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus, die von den Anwohnern, bzw. Betrieben, akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich, in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Darüber hinaus sollte auch in die Satzung ein Hinweis auf diese landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen werden.

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

Stellungnahme:

1) Nutzungsart, Betriebsbeschreibung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Ansiedelung eines Wohnhauses mit Gewerbeeinheit, die als "Lagerhalle" bezeichnet wird. In der Gewerbeeinheit sollen die Fahrzeuge geparkt und Fisch verarbeitet/veredelt werden. In den Plänen des Durchführungsvertrags vom 17.05.2017 und dem entsprechenden Bauantrag (BA 0654/17) ist auch ein Raum als Küche bezeichnet. Somit stellt sich angesichts der verschiedenen Nutzungen/Tätigkeiten in der Halle die Frage, ob die Bezeichnung als "Lagerhalle" im Bebauungsplan (wie z.B. in Ziffer 2.1) gerechtfertigt ist.

Zur Klärung der Betriebsabläufe und der Nutzungen innerhalb der Gewerbehalle ("Lagerhalle") forderten wir beim Bauwerber eine Betriebsbeschreibung an. Aus der Betriebsbeschreibung vom 27.07.2017 und der telefonischen Erläuterung des Bauherrn konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Zur Sicherstellung der Frischware erfolgt die Anlieferung von Fisch/Wild täglich. Deshalb kann die Lagerkapazität gering gehalten werden.
- In der Halle sollen auch Kühlräume integriert werden. Die Kühlaggregate würden aber ausschließlich innerhalb der Halle untergebracht werden.
- Im Verarbeitungsraum (fälschlicherweise als "Küche" bezeichnet) werden die Wildhälften zerteilt und der Fisch aus- und umgepackt zum Verkauf.
- Es wird die am bisherigen Standort vorhandene Räucheranlage einschließlich der Abgasreinigung eingebaut.
- Die Verkaufsfahrzeuge werden in der Halle gepackt, be- und entladen und gereinigt.

Nach Ziffer 6.2.4.1 des Textes zum Bebauungsplan soll die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen werden, wobei in Ziffer 2.1 festgelegt ist, dass die Art der baulichen Nutzung erst im Durchführungsvertrag erfolgen soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

2) Schalltechnische Untersuchung

2.1) Gewerbelärm

Dem Bebauungsplan liegt die o.g. schalltechnische Untersuchung des Büro Sieber, einschließlich Ergänzung von 27.07.2017, zugrunde, die die Lärmauswirkungen der Planung auf die benachbarten Wohnungen untersucht und darstellt. Diese schalltechnische Untersuchung enthält unter Ziffer 6.1 eine Beschreibung der lärmrelevanten Vorgänge innerhalb der geplanten Gewerbeeinheit. Darin werden lediglich die Verladung und der Abtransport der Ware betrachtet. Es wird unter Ziffer 6.1 weiter ausgeführt, dass kein nennenswerter Lärm aus dem Gewerbebetrieb austreten würde, da bei Arbeiten innerhalb des Betriebes alle nach außen führenden Fenster, Türen und Tore geschlossen gehalten werden würden.

Die westlich angrenzenden Flächen (Fl.Nr. 148/32, /33, /34 usw.) sind durch die "7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Ost III" als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Gutachter kommt unter Ziffer 6.4 zum Ergebnis, dass der Betrieb in der Nachbarschaft die maßgeblichen Richtwerte deutlich unterschreitet. Aufgrund des vorherrschenden Straßenverkehrslärms auf der Kemptener Straße wird es auch nur schwer möglich sein, die vorwiegenden Betriebsgeräusche (An- und abfahrende PKW/LKW) vom Straßenverkehrslärm zu unterscheiden.

Deshalb ist das geplante Vorhaben bezüglich der gewerblichen Emissionen in der geplanten Form aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zu beanstanden. Entsprechende Standardauflagen werden wir im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festlegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Bewertung der Gewerbelärm-Immissionen wird wohlwollend zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2.2) Verkehrslärm

2.2.1 Lärmberechnungen, schalltechnische Anforderungen

Die schalltechnische Untersuchung vom 29.05.2017 enthält ebenfalls auch Aussagen zu den Lärmauswirkungen des Verkehrslärms der Kemptener Straße auf die geplanten Wohnungen, für welche der Gutachter eine LKW-Geschwindigkeit von 60 km/h zugrunde gelegt hatte. Die Ergänzung vom 27.07.2017 enthält eine Aussage zur Lärmberechnung unter Ansatz einer LKW-Geschwindigkeit von 80 km/h, welche hier maßgeblich ist. Dies führt nach der email des Büro Sieber vom 27.07.2017 zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um ca. 1 dB(A). Im Ergebnis ist dadurch festzustellen, dass an der Nordostfassade sowie auch im Bereich der Nordecke und der

Ostecke des Wohnhauses die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu tags/nachts +4/+7 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags gerade eingehalten und nachts um 3 dB(A) überschritten. An den von den Ecken etwas abgerückten Fassadenteilen werden die Werte dann eingehalten bzw. unterschritten.

Unter Ziffer 5.4 ist zu entnehmen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen durch die Gemeinde ausgeschlossen werden und deshalb der erforderliche Schutz durch passive Maßnahmen sichergestellt werden soll. Der Bebauungsplan fordert daher, dass alle zum Lüften erforderliche Fenster von Aufenthaltsräumen und Ruheräumen in den konfliktfreien Bereich orientiert werden sollen. Der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen erscheint angesichts des relativ kleinen Planbereichs und der eingeschränkten Schutzwirkung einer kurzen Lärmschutzwand aus unserer Sicht begründet.

Unter Ziffer 2.16 wird im Bebauungsplan diese Forderung umgesetzt. Jedoch wird auch die Ausnahme eingeführt, dass einzelne Räume, die diese Forderung nicht erfüllen können, auch mit einer aktiven Lüftung ausgestattet werden können.

Dieser Vorgehensweise können wir aus immissionsschutzfachlicher Sicht dann zustimmen, wenn die so beschriebene Ausnahme im Falle ihrer Anwendung auch eine hinreichende Begründung erfährt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Verkehrslärm-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2.2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Den Bebauungsplanunterlagen liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Zeichnung vom 17.05.2017 bei. Daraus ist zu erkennen, dass

- das Schlafzimmer im EG ausschließlich ein Fenster innerhalb der vom Verkehrslärm am Stärksten betroffenen Fassade enthält, wo die Orientierungswerte tags/nachts um 4/7 dB(A) überschritten sind.
- das Schlafzimmer im OG die einzige Fensteröffnungen im Bereich der noch kritischen SO-Ecke enthält, wo die Orientierungswerte noch überschritten sind.
- das Kinderzimmer im OG ein Fenster innerhalb der am stärksten betroffenen Nordostfassade und ein weiteres Fenster innerhalb der Nordwestfassade im Bereich der noch kritischen Nordostecke des Gebäudes enthält.

Angesichts dieser Grundrissgestaltung ist festzustellen, dass die Forderung der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt wurde und die vom Bebauungsplan eröffnete Ausnahme hier zur

Regel gemacht wurde. Eine architektonische Auseinandersetzung mit den im Bebauungsplan formulierten Schallschutzanforderungen, insbesondere die Orientierung der schutzwürdigsten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) in die konfliktfreien Bereiche, ist hier nicht zu erkennen.

Deshalb bestehen aus unserer Sicht gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan erhebliche Bedenken. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht müsste eine entsprechende Um-Planung erfolgen, um den Anforderungen des Bebauungsplans und der durch den Verkehrslärm hervorgerufenen Schallschutzproblematik zu genügen.

Da der Bebauungsplan unter § 3 jedoch festlegt, dass "die Details u.a. der inneren Raumaufteilung...nicht zum Bestandteil der Satzung" werden, können wir dem Bebauungsplan trotz der fragwürdige Grundrissdarstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zustimmen.

Wir möchten jedoch nicht versäumen an dieser Stelle schon zu erwähnen, dass wir spätestens im Baugenehmigungsverfahren erhebliche Bedenken gegen diese Grundrissdarstellung erheben müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind etwaige Anpassungen der Grundrissgestaltung vorzunehmen.

Stellungnahme:

2.3) Lufthygienische Situation, Räucheranlage

Grundsätzlich können durch die Anlage zum Räuchern von Fisch in der Nachbarschaft Belästigungen durch Rauch, Gerüche und Schadstoffe entstehen. Herr Schmidt erklärte in seiner Betriebsbeschreibung vom 27.07.2017 und auch im Telefongespräch vom 26.07.2017, dass er die Abgase der Räucheranlage mittels einer Abgasreinigungsanlage reinigt. Hierzu werden wir in der Baugenehmigung eine entsprechende Auflage mit aufnehmen.

Somit bestehen aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur lufthygienischen Situation werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

3) Zusammenfassung

Zusammenfassend kann aus unserer Sicht festgestellt werden, dass wir dem Bebauungsplan zustimmen können, da der Bebauungsplan die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festlegt und auf eine verbindliche Grundrissgestaltung verzichtet.

Der Grundriss des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht u.E. nicht den Anforderungen der Ziffer 2.16. Sollte dieser Grundrissplan unverändert in den Bauantrag übernommen werden, müssten wir erhebliche Bedenken gegen das Bauvorhaben erheben.

Sollte der Bebauungsplan redaktionell nochmals überarbeitet werden, dann wäre es sinnvoll, die Bezeichnungen der Gewerberäume nochmals zu überdenken und die Bezeichnung der tatsächlichen Nutzung entsprechend anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Etwaige Bedenken hinsichtlich der Grundrissgestaltung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

An der Bezeichnung der Gewerberäume wird festgehalten. Eine detailliertere Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Durchführungsvertrag.

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

Stellungnahme:

Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Auf diese Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Emissionen, ist im Textteil hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis bezüglich der landwirtschaftlichen Emissionen ist bereits im Textteil unter Punkt 4.1.2. enthalten.

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 Amtes 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 31.08.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet 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 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.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d 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 03.04.2017 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.08.2017:

Bestandsaufnahme:

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

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 31.08.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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).

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. 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.

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 31.08.2017:

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 31.08.2017:

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

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 31.08.2017:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.11.2000):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit 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).

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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich der äußeren Kemptener Straße" 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 und Immissionsschutz:

Äußerung:

Es wird nochmal erläutert, dass das vorliegende Bebauungsplanverfahren für ein Bauvorhaben als vorgezogenes Verfahren angesehen wird. Hierbei sind die überplanten Grundstücksflächen verfügbar.

Ein Angebotsbebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung würde die Belange des Lärmschutzes auf die Baugenehmigung verlagern. Da die geplante Gewerbehalle als Abschirmung des Wohngebäudes dienen kann, fordert das Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz, den Lärmschutz bereits im Bauleitplanverfahren abschließend zu regeln. Ein Angebotsbebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet ist deshalb nicht ausreichend. Auch ein Bebauungsplan mit der Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) ist nicht möglich, da die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung nicht unterordnet ist. Deshalb ist nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan möglich, da hier der Belang des Lärmschutzes und die Belange der Verkehrsanbindung abschließend geregelt werden können. Hierzu ist zusätzlich noch Durchführungsvertrag erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "südlich der Äußeren Kemptener Straße" möchte die Marktgemeinde Altusried einem ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Betriebsverlagerung einräumen.

Durch der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die momentan im Parallelverfahren durchgeführt wird, trägt der Markt Altusried dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung.

Da das Bauvorhaben bereits im Vorfeld mit Herrn Bauer von der Ortsplanung beim Landratsamt Oberallgäu diskutiert wurde und im Vergleich zum Erstentwurf gestalterisch eine Verbesserung erfuhr, werden seitens der Ortsplanung beim Landratsamt Oberallgäu keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis des Landratsamtes Oberallgäu wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zum Textteil, zur Zeichnung und zur Begründung haben wir außerdem noch folgendes vorzubringen:

1. Mit der Festsetzung unter Ziffer 2.1. des Textteiles wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3 a BauGB ("Festsetzung einer baulichen Nutzung auf sonstige Weise") Gebrauch gemacht, d.h. die Marktgemeinde Altusried "erfindet" aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation ein "Baugebiet eigener Art" (siehe auch Rd.Nr. 44 zu § 12 des Kommentars Jade, Dirnberger, Weiss). Da der Bebauungsplan nach den textlichen Festsetzungen gerade kein Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO festsetzt, ist in der Klammer bei Ziffer 2.1. "~~§ 6 BauNVO~~" zu streichen und durch "~~§ 6 BauNVO~~ § 12 Abs. 3 a BauGB" zu ersetzen. Ziffer 7.2.5.1 der Begründung ist ebenfalls herauszustellen, dass es sich um kein festgesetztes Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO handelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Text wird dementsprechend angepasst.

Stellungnahme:

2. § 12 Abs. 3 a BauGB fordert weiter, dass "unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB" festzusetzen ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die textlichen Festsetzungen in Ziffer 2.1 Sätze 3 und 4 sind deshalb aus unserer Sicht grundsätzlich in Ordnung. Damit aber deutlich wird, dass diese Festsetzungen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB getroffen wurden, wird für Satz 4 folgende Formulierung vorgeschlagen:

"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)".

Die in Ziffer 2.1. des Textteils getroffene und damit allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets lautet auf "Wohnhaus, Büro und Lagerhalle". Die bei diesem Vorhaben offenbar auch im Vordergrund stehende "Fischverarbeitung und -Veredelung", bei denen es sich nach unserem Verständnis um handwerkliche Tätigkeiten und nicht wie in Spiegelstrich 2 angegeben um eine reine "Lager-tätigkeit handelt, lässt sich nach der jetzigen Formulierung "Wohnhaus, Büro, Lagerhalle" nicht in die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets einordnen und passt zudem auch nicht zu dem im Zulässigkeitskatalog verwendeten Begriff "Lagerhalle". Die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.1. ist deshalb zu überarbeiten (zu ergänzen), wenn der Vorhabenträger eine "Fischverarbeitung - Veredelung" im Gebäude vornehmen möchte. Ansonsten ist bei Spiegelstrich 2 der Klammerzu-satz zu streichen.

In diesem Zusammenhang möchten wir vorsorglich noch darauf hinweisen, dass nach der Kom-mentierung alle Nutzungen, die nach den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Planbereich zulässig sein können, Gegenstand des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens sein müssen, d.h. sie sind deshalb auch in die Abwägung einzubeziehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung wird entsprechend dem Vorschlag in die textliche Festsetzung übernommen.

Ziffer 2.1 wird zudem dahingehend klargestellt, dass die Nutzung "Produktionshalle" mit in die Festsetzungen aufgenommen wird und die Fischverarbeitung und -Veredelung dort mit aufgenom-men wird.

Stellungnahme:

3. Zu Ziffer 2.12 ist von unserer Seite anzumerken, dass es sich bei den Spiegelstrichen 4 ("falls das komplette ...") und 5 ("die Genehmigung ...") um keine Festsetzungen handelt. Für uns gehören diese Ausführungen eigentlich eher zur Begründung. Damit die Spiegelstriche 4 und 5 aber am jetzigen Standort stehen bleiben können, schlagen wir vor, nach dem 3. Spiegelstrich

("... Gewerbegebiet möglich ist") die Überschrift "Hinweise" einzufügen. Damit würde deutlich gemacht, dass diese Spiegelstriche keine Festsetzungsqualität haben, dem Anwender des Bebauungsplanes aber zur Information dienen sollen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.

Stellungnahme:

4. Die bloße Verweisung in Ziffer 4.10 auf die Einfriedungssatzung reicht u.E. nicht aus. Nach der in Kraft getretenen Satzung liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eindeutig außerhalb des Ortsbereichs "B". Die Anwendbarkeit der Einfriedungssatzung kann daher meiner Meinung nach nur durch eine entsprechende Festsetzung im Textteil erreicht werden.

Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Formulierungsvorschlag des LRA wird entsprechend in den Text übernommen.

Stellungnahme:

5. Die Rechtsgrundlagen auf Seite 3 und die Präambel auf Seite 18 sind zu überarbeiten, da zumindest die BayBO im Jahr 2017 eine weitere Änderung erfahren hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Präambel sowie die Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert.

Stellungnahme:

6. Da u.E. das komplette Grundstück Fl.Nr. 386/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt hat in Ziffer 6.1.2.2. der Klammerzusatz "(Teilfläche)" zu entfallen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

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 m² 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 verkehrssichere Befahrbarkeit zu gewährleisten. Eine entsprechende Planung mit Schlepplkurven, Beschilderung und Markierung ist beim StBA Kempten als Grundlage für die Sondernutzungserlaubnis zeitnah vorzulegen.

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

Stellungnahme:

Zum Textteil, zur Zeichnung und zur Begründung haben wir außerdem noch folgendes vorzubringen:

Durch Ziffer 2.9 des Textteiles und die entsprechende zeichnerische Festsetzung werden Verkehrsflächen festgesetzt. Die jetzige Festsetzung unterscheidet nicht zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der Regelung in Ziffer 2.12 gehen wir davon aus, dass die Zufahrt zu dem auf Fl.Nr. 386/1 geplanten Vorhaben über die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen nur vorübergehend erfolgen soll. Folglich nehmen wir an, dass die Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 387/2 eine private Verkehrsfläche sein soll und der Teil der zur Staatsstraße St 2009 gehört, selbstverständlich eine öffentliche Verkehrsfläche. Dies muss in den Festsetzungen (Textteil und Zeichnung) deutlicher zum Ausdruck kommen. Wir bitten deshalb entsprechende Festsetzungen zu den "privaten" und zu den "öffentlichen" Verkehrsflächen zu treffen.

Außerdem muss u.E. durch eine entsprechende Festsetzung, unter Anwendung von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zu den Verkehrsflächen "außer Kraft" tritt, wenn das Grundstück Fl.Nr. 386/1 über das künftig unmittelbar östlich angrenzende Gewerbegebiet erschlossen wird. Für die heute getroffene Festsetzung "Verkehrsflächen" wäre dann entsprechend § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB aber auch noch die Nachfolgenutzung zu regeln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 387/2 handelt es sich um einen öffentlichen Feldweg. Dieser wird auch nach Einrichtung einer geänderten Zufahrt so bestehen bleiben, weshalb die Unterscheidung zwischen privater und öffentlicher Verkehrsfläche hier nicht erforderlich ist. Die Regelung der Nachfolgenutzung ist daher entbehrlich.

Bei Ziffer 2.12 ist nochmals klarstellend ergänzt, dass die Zufahrt bei Errichtung der geplanten Zufahrt unzulässig wird und daher nur temporär ist.

Stellungnahme vom 19.07.2017 zur Fassung vom 30.05.2017 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Der Umgriff des geplanten Baugebietes liegt an straßenrechtlich freier Strecke der Staatsstraße 2009. Damit unterliegt der Abschnitt der Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG. Dies gilt auch für Stellplätzen und Lagerflächen.

Die Erschließung des Einzelbauvorhabens über eine provisorische Zufahrt wird durch eine befristete Sondernutzungserlaubnis geregelt.

Falls das komplette Gewerbegebiet auf der restlichen Fl.-Nr. 386 mit einer entsprechenden verkehrssicheren Anbindung an die St 2009 in ca. 5 Jahren nicht verwirklicht wird, verpflichtet sich der Markt Altusried die provisorische Zufahrt mit einer Linksabbiegespur entsprechend der beiliegenden Planung des Ing.-Büro PBU vom Mai 2017 auszubauen.

Das spätere Gewerbegebiet ist so zu planen, dass eine Anbindung des vorliegenden Einzelbauvorhabens möglich ist. Die provisorische Zufahrt ist in diesem Fall zurückzubauen.

Den betroffenen Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde, dem Markt Altusried, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Staatsstraße.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

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, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Äußerung:

Wenn keine Ausgleichflächen im Forst erfolgen sollen, dann sind von forstlicher Seite keine Bedenken zum Verfahren.

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:

Durch die geplante Bebauung gehen landwirtschaftliche Kulturflächen unwiederbringlich verloren.

Im Planungsverfahren sollte die weitere; geplante Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes an der Hofstelle Äußere Kemptener Str. 1 abgefragt werden.

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

Stellungnahme:

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

100 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aktuell betrieben wird. Diese Hofstelle genießt Schutzanspruch.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 06.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.03.2017 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Südlich der äußeren Kemptener Straße" ist die Absicht eines ortsansässigen Betriebes (Fischverarbeitung und -veredelung), 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

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.

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.1 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Mischgebiet (MI) und vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen), Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

aktive Schallschutz-Maßnahmen, passive Schallschutz-Maßnahmen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, TD, keine Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

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.

Die Vorschriften über Farben lassen dem Bauherrn ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Größe und der Art der Werbeanlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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

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

Planer:

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