



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

---

**1.1 Für den Bebauungsplan "Im Tal" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" 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 25.02.2019 berücksichtigt.**

**Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Im Tal" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" wie folgt berücksichtigt:**

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

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.01.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz, Sonthofen:**

**Stellungnahme:**

Die geplante Eingrünungsfläche ist als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Der Ausgleichsbedarf ist zu gegebener Zeit mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.01.2019 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

**Stellungnahme:**

**Ausgleichsflächen:**

Ist in der weiteren Planung eine Ausweisung von Ausgleichsflächen notwendig, sollten aus landwirtschaftlicher Sicht bei der Planung von Ausgleichsflächen grundsätzlich landwirtschaftliche Ertragsflächen geschont werden und Flächen herangezogen werden, die wenig ertragreich und schwierig zu bewirtschaften sind. Der Ausgleich sollte nach Möglichkeit durch Aufwertung der Grünflächen im Geltungsbereich oder Aufwertung bestehender Ausgleichsflächen erfolgen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.

Wird zusätzliche landwirtschaftlich Fläche für den Ausgleich benötigt, sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in enger Absprache mit dem Bewirtschafter zu planen und eventuelle Verluste auszugleichen. Weiterhin muss darauf geachtet werden, dass benachbarte Flächen durch die Extensivierungsmaßnahmen weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftet werden können.

### **Stellungnahme vom 07.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz, Sonthofen:**

#### Stellungnahme:

In unserer Stellungnahme vom 18.01.2019 haben wir angeregt, die Eingrünungsflächen als öffentliche Grünflächen festzusetzen. Dieser Empfehlung ist die Gemeinde nicht gefolgt. Der Ausgleich soll nun auf privaten Grünflächen erbracht werden. Aus den Unterlagen zum Angebotsbebauungsplan ergibt sich nicht, wer für die Umsetzung/Pflege der Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich ist und bis wann die Eingrünung, die wir zur mittelfristigen Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft für zwingend notwendig ansehen, umgesetzt sein muss. Es muss deshalb bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche und dingliche Absicherung vorgenommen werden. Um nähere Informationen und um eine Ergänzung der Begründung wird gebeten. Im Hinweis 5.6. geht die Gemeinde bei der Entwicklung von Extensivwiesen selbst von der Festsetzung "öffentlicher Grünflächen" aus. Um Überprüfung dieses Widerspruchs wird gebeten.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zu den planinternen privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen. Im Punkt 8.3.2 "Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung" wird angegeben, dass die Frist zur Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen bei einem Jahr nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes liegt.

Der Markt Altusried ist sich bewusst, dass die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Pflege der Ausgleichsflächen dinglich gesichert werden muss und wird diese Sicherung vor Satzungsbeschluss nachweisen.

Die Anregung zur Entwicklung von Extensivwiesen auf "öffentlichen Grünflächen" wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Natur- und Artenschutz wurde entsprechend korrigiert.

#### Stellungnahme:

Abschließend weisen wir noch darauf hin, dass nach Feststellung der Unteren Naturschutzbehörde die erforderliche Ausgleichsfläche vom Gewerbegebiet (GE) falsch berechnet worden ist (siehe Seite 60) und sich dieser Fehler auch in den weiteren Ausführungen bemerkbar macht. Die Kompensationsfläche sei lt. dem Fachbereich Naturschutz aber trotzdem ausreichend groß. Wir bitten deshalb noch einmal um Überprüfung und Anpassung der entsprechenden Passagen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Berechnung wurde entsprechend korrigiert. Die bisher genannten vier Ausgleichsflächen reichen weiterhin für die Deckung des Ausgleichsflächenbedarfes aus.

### **Anregung zur Fassung vom 25.02.2019 der Marktgemeinde Altusried:**

Anregung:

Aus dem Marktgemeinderat kommt die Sorge, dass die Maßnahme "Streuobstwiese" problematisch sein können, da die Meinung besteht, dass Streuobstwiesen künftig gesetzlich zu Biotopen werden. Dies stehe so in der Gesetzesänderung, die aufgrund des Artenschutz-Volksbegehrens kommen soll. Es soll rechtlich geprüft werden, ob die Streuobstwiese zum Biotop wird und in der Konsequenz die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen einschränken kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Gesetzesentwurf des Volksbegehren Artenvielfalt soll das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geändert werden. Insbesondere soll der Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG laut dem Volksbegehren mit nachfolgendem Wortlaut angepasst werden:

"(1) Gesetzlich geschützte Biotope im Sinn des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sind auch

6. Extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind."

Der geplante Streuobstbestand als Ausgleichsmaßnahme im Plan hat insgesamt eine Fläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup> und erfüllt damit das Kriterium des o.g. Änderungsvorschlages von Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG.

Die geplante Gesetzesänderung befindet sich derzeit noch im Gesetzgebungsverfahren. Eine erste Lesung fand am 08.05.2019 statt. Über diese beraten nun die Ausschüsse und es wird anschließend eine zweite Lesung stattfinden, über die dann letztlich abgestimmt wird. Anschließend wird das Gesetz gem. Art. 76 Abs.1 BV durch den Ministerpräsidenten ausgefertigt und bekanntgemacht. Erst danach tritt ein Gesetz in Kraft. Ob der Gesetzesentwurf in dieser Form in Kraft tritt ist derzeit noch unklar und bleibt abzuwarten.

Auf den Bebauungsplan hat der Gesetzesentwurf keine Auswirkungen, sofern dieser vor Inkrafttreten des Gesetzes als Satzung durch den Marktgemeinderat beschlossen wird, da bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Rechtsgrundlagen zu beachten sind, die bereits in Kraft getreten sind.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.07.2019:**

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

Um die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. minimieren, wird im nördlichen Gewerbegebiet eine zulässige Grundfläche von insgesamt 1.690 m<sup>2</sup> und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m (Firsthöhe) zugelassen. Im südlichen eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m (Firsthöhe) festgesetzt. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird das Plangebiet nach Norden, Osten und Westen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt.

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 7.829 m<sup>2</sup> wird auf vier internen Ausgleichsflächen auf der Fl.-Nr. 280 (Teilflächen) der Gemarkung Altusried kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes; Anlage von Streuobstwiesen; Pflanzung einer naturnahen Randeingrünung mit heimischen Gehölzen.

Der Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt. Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 274 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum der zu entwickelnden Biotope (Streuobstwiese, Feldgehölze) Rechnung zu tragen.

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

### **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:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.01.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Ergänzend werden aus naturschutzfachlicher Sicht noch folgende Forderungen erhoben:

1. Im angrenzenden Wald ist ein Vorkommen des Baumfalken kartiert. Da diese Daten nicht aktuell sind, ist eine neue Brutvogelkartierung anzufertigen.

2. Die geplante Grünfläche sollte nicht komplett bepflanzt werden. Im Norden bietet sich ein Gehölzstreifen an, der Rest der Fläche wäre als Streuobstweide mit Extensivgrünland geeignet.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.07.2019:**

#### **Bestandsaufnahme:**

- Bei einem Großteil des Geltungsbereiches handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutztes Grünland. Infolge dieser intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Mahd mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrages ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Auf dem Flurstück Nr. 280 befindet sich ein leerstehender landwirtschaftlicher Betrieb. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die Flächen keinen Lebensraum.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen des östlich gelegenen Verkehrsweges, der südlich und östlich benachbarten Wohnbebauung und des Parkplatzes bereits vorbelastet.
- Die o.g. genannten Biotop in der Nähe des Geltungsbereiches sind Teil des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP). Hierbei handelt es sich um die Naturraumziele "Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge" (Nr. 780-035-A). Laut dem bayerischen Landesamt für Umwelt konzentrieren sich die übergeordneten Ziele und Maßnahmen sowie die Schwerpunktgebiete des Naturschutzes auf Feucht- und Mooregebiete. Die o.g. Biotop sind jedoch nicht Teil eines Schwerpunktgebietes.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der intensiven Nutzung 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 im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Gewerbeflächen) verloren. Die auf den angrenzenden Flächen lebenden Tiere können durch den vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärm gestört werden. Diese mögliche Beeinträchtigung wird jedoch durch die Ausweisung einer Gewerbefläche mit reduzierten Emissionen verringert. Im Bereich der privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen bleibt der Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. wird durch die Pflanzung von Streuobstbäumen und einer Hecke verbessert. Auf Grund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und den o.g. Biotop sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Biotop durch die Planung zu erwarten.

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

### 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:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Altlasten

Belastungen in Boden und Untergrund sind im überplanten Bereich nicht bekannt.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Bei Flächennutzungsplanänderungen sind die auch Belange des Vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung der Belange des "Schutzgutes Boden" sind die Bodentypen zu benennen, deren natürliche Bodenfunktionen zu bewerten und im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen mit zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Besonders relevant in Planungsverfahren sind die Bodenteilfunktionen:

1. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen und Versickerung
2. Rückhaltevermögen des Bodens wasserlösliche Stoffe
3. Standortpotenzial für die natürliche Vegetation,
4. Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Auswirkungsprognose bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung sollte auf dieser vorher ermittelten Bodenfunktionsbewertung basieren.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung bitten wir darum, den Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Schutzgut Boden in der Planung" anzuwenden. Mit den darin zur Verfügung gestellten Methoden kann für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage getroffen werden.

Der Leitfaden wird sowohl vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) ausdrücklich empfohlen, als auch in der "Planungshilfe für die Bauleitplanung" von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren (OBB) ausdrücklich genannt



und für diesen Zweck empfohlen. Der Leitfaden kann im Internet unter [http://www.lfu.bayern.de/boden/boden\\_planung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm) heruntergeladen werden.

Bodenkundliche Grundlagen wie die Übersichtsbodenkarte 1:25000 LfU und weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz stehen im UmweltAtlas Bayern zur Verfügung unter [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de&localld=mapcontents9716](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de&localld=mapcontents9716)

Für fachliche Fragen zum Thema Bodenschutz steht das Beratungsangebot des WWA Kempten unter Tel. 0831-52610-126 zur Verfügung.

### **Stellungnahme vom 08.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Die Hinweise unserer letzten Stellungnahme wurden im Pkt. 8.2.1.2. "Schutzgut Boden" abgearbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zu den Hinweisen zum Schutzgut Boden wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 24.07.2019:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind, und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt.
- Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (M 1: 25.000) herrscht Braunerde als Bodentyp vor, gering verbreitet ist jedoch auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm in der Deckschicht oder Jungmoräne sowie Schluff- bis Lehm Kies.
- Die natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
  - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit der Wertklasse 4 als "hoch" bewertet.

- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Geltungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58-50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Geltungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im überplanten Bereich ist vergleichbar mit der Durchlässigkeit im Bereich der "Andreas-Hofer-Straße" und ist damit als gering einzustufen (vgl. hierzu die Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 05.03.2013).
- Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus jüngerer Zeit ist davon auszugehen, dass die Flächen im Bereich "Im Tal" aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet sind. Mit landeschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 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 Hanglänge kann es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hätte und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der

Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,5 (Bereich des GE<sub>e</sub>) bzw. einer Grundfläche von 1.690 m<sup>2</sup> (Bereich des GE) können bis zu etwa 0,86 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. (Zuzüglich einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als Mittel zu bewerten.

#### **1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):**

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens "Im Tal" (Rehle-Hof), um die Umsiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes samt betriebsbezogenem Wohnen zu ermöglichen sowie die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche.

Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt bis auf eine Ecke im Nordwesten (Zone III a) zwar größtenteils gerade noch außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Altusrieds "In der

Hölle", befindet sich jedoch nach aktuellem Kenntnisstand innerhalb des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage, im nördl. Bereich teilweise sogar innerhalb deren Kern-Einzugsgebiet.

Für die Teilfläche im Wasserschutzgebiet ist die momentan geltende Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.01.2009 i.V. mit der Verordnung vom 30.05.2014 unbedingt zu berücksichtigen, für die andere Fläche aus o.g. Gründen am besten auch zum Schutz der Trinkwassergewinnung Altusrieds.

Aus fachlicher Sicht liegt der Planungsbereich daher nach wie vor auch innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwasserversorgung (gelb), obwohl unser Vorranggebietsvorschlag 2005 im Zuge der Regionalplanfortschreibung Region Allgäu "beschnitten" wurde (rot). Demnach wären u.a. Eingriffe in den Untergrund, deren räumliche Ausdehnung oder Tiefe die natürliche Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich mindern (z.B. tiefe Erdwärmesonden), oder Chemische Industrie (die wohl kaum in Frage kommt) untersagt.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

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



## Gewässerschutz

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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Bei der Planung sind eventuelle Einschränkungen durch das Wasserschutzgebiet und Einzugsgebiet (s.o.) zu beachten.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die Koppach einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Auch hier sind eventuelle Einschränkungen durch das Wasserschutz- bzw. Einzugsgebiet zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Es wird empfohlen, die Notwendigkeit einer Regenwasserrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

#### Oberflächengewässer

Der Planungsbereich befindet sich an der südwestlichen Talflanke der Koppach (Gewässer 3. Ordnung). Über das Überschwemmungsgebiet der Koppach liegen uns keine Erkenntnisse bzw. Berechnungen vor. Jedoch liegt der Planungsbereich höhenmäßig gut 10 m (vgl. Geländeschnitt im DGM 5) über dem Verlauf der Koppach und in ca. 100 m Entfernung, so dass das Überschwemmungsgebiet hierfür ohne Bedeutung sein wird.

Aufgrund der Hanglage des Geländes ist zu beachten, dass bei der weiteren Planung der einzelnen Bauvorhaben bzw. der Umnutzung dieser Fläche die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu berücksichtigen ist. Dies gilt insbesondere bzgl. der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, Toreinfahrten sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der weiteren Planung zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren.

Des Weiteren empfehlen wir, einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem

jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unterhalb dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.01.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz und Wasserrecht, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Unser Augenmerk liegt auf der Ver- und Entsorgung.

Das bestehende Anwesen Im Tal 11 wurde bislang über eine Kleinkläranlage entsorgt, die im Augenblick stillgelegt ist. Über das was in Zukunft geplant ist, wird keine Aussage getroffen. Unsere Empfehlung ist der Anschluss an die öffentliche Entsorgung!

Zur bisherigen WV und wie diese in Zukunft erfolgen soll ist dem B- Plan nichts zu entnehmen.

Im nördlichen Bereich des B-Plan befindet sich die Zone 3 A des WSG " In der Höll". Bei der Ausweisung sind die Vorgaben dieser Verordnung zu beachten.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.01.2019 des Abwasserverbandes Kempten, Lauben:**

Stellungnahme:

Der AVKE hat keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Anbei erhalten Sie einen Lageplanausschnitt M 1:2500.

**Stellungnahme vom 07.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Zu Ziffer 2.21 ist von unserer Seite anzumerken, dass sich z.B. aus der Zeichnung noch die genaue Lage und der Umfang des erforderlichen Regenrückhaltebeckens ergeben muss. Um Ergänzung wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Nach Abstimmung mit dem Erschließungsplanungsbüro ist eine Retention von 30 m<sup>3</sup> im nordöstlichen Bereich vorzunehmen. Die Festsetzung wird entsprechend textlich aufgenommen.

**Stellungnahme vom 08.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens "Im Tal" (Rehle-Hof), um die Umsiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes samt betriebsbezogenem Wohnen zu ermöglichen sowie die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zum Ziel der Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Die Hinweise in unserer Stellungnahme vom 21.01.2019 wurden teilweise im Pkt. 8.2.1.3 "Schutzgut Wasser" übernommen, aber nicht ganz richtig, so dass wir sie nochmals anführen [siehe Kapitel "Grundwasserschutz und Wasserversorgung" in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 21.01.2019]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zum Punkt 8.2.1.3 "Schutzgut Wasser" zur teilweisen Überschneidung des Plangebietes mit dem festgesetzten Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Altusrieds "In der Hölle" (Zone III a), sowie zur Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.01.2009 i.V. mit der Verordnung vom 30.05.2014 und zur Untersagung von Eingriffen in den Untergrund, deren räumliche Ausdehnung oder Tiefe die natürliche Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich mindern (z.B. tiefe Erdwärmesonden), oder Chemische Industrie, werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde in diesem Punkt entsprechend überarbeitet. Unter dem Punkt 8.2.1.9 "Erneuerbare Energien" wird bereits darauf eingegangen, dass der Bau von Erdwärmesonden zum Schutz des Grundwassers voraussichtlich nicht möglich ist.

Die Anregung zur Trinkwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Entgegen der Angabe in Nr. 8.2.3.4 verfügt der Markt Altusried über keine eigene Kläranlage. Die Abwässer aus den größeren Siedlungsbereichen des Gemeindegebietes werden in der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten nach dem Stand der Technik gereinigt wie unter Nr. 8.2.1.4 richtig angegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bzgl. der Reinigung der Abwässer in der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten wird zur Kenntnis genommen und redaktionell unter Punkt 8.2.3.4. im Entwurf zum Bebauungsplan korrigiert.

Stellungnahme:

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll in die Koppach eingeleitet werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist Niederschlagswasser vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. In Nr. 8.2.4.6 wird für das Planungsgebiet eine hohe Versickerungsleistung angegeben. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist deshalb entsprechend den technischen Regelwerken dem Untergrund zuzuführen.

Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Entgegen den Informationen der Reichsbodenschätzung und der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" kann für die im Plangebiet anstehenden Böden angenommen werden, dass die Durchlässigkeit für Wasser vergleichbar ist mit den Böden im Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße". Auf Grund der vorkommenden Lehme ist die Durchlässigkeit im Plangebiet "Im Tal" gering. Deshalb soll das anfallende Niederschlagswasser in die "Koppach" eingeleitet werden. Die Ausführungen im Umweltbericht wurden entsprechend angepasst. Der Hinweis zu den technischen Anforderungen für die Versickerung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Hinweis zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser) wird zur Kenntnis genommen.



Der Markt Altusried wird dementsprechend eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Oberallgäu beantragen.

Stellungnahme:

Wildabfließendes Wasser/ Sturzflut

Die in unserer letzten Stellungnahme zur vorzeitigen Behördenbeteiligung angesprochenen grundsätzlichen Aspekte bezüglich wildabfließendes Wasser/Sturzflut sind im vorliegenden Textteil unter Nr. 5.14 sinngemäß eingeflossen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zum wildabfließenden Wasser wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 09.07.2019 zur Fassung vom 17.06.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Die Hinweise in unserer Stellungnahme vom 8.5.2019 wurden größtenteils im Pkt. 8.2.1.3 "Schutzgut Wasser" des Umweltberichts übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Schutzgut Wasser im Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zum Umgang mit Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht vor das Plangebiet wie gefordert an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen und das Schmutzwasser der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zuzuführen (vgl. Punkt 8.2.3.4 "Wasserwirtschaft").

Stellungnahme:

Niederschlagswasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist im Geltungsbereich anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser zum Erhalt der Grundwasserneubildung auch im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage "in der Hölle" vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. In Nr. 8.2.4.6 der Begründung wird für das Planungsgebiet eine hohe Versickerungsleistung angegeben. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist deshalb entsprechend den technischen Regelwerken dem Untergrund zuzuführen. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Eine Einleitung in die Koppach, so wie in Nr. 2.20 der Festsetzungen und in Nr. 8.2.3.4 der Begründung angegeben, ist nur möglich, wenn eine Versickerung im Untergrund aus technischen Gründen nicht im notwendigen Umfang möglich wäre. Siehe auch unsere Stellungnahme vom 08.05.2019.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung wird in Nr. 8.2.3.4 hingewiesen.

Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zum Umgang mit Niederschlagswasser und vorrangiger Versickerung wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits unter Punkt 8.2.1.1 ("Schutzgut Boden, Geologie und Fläche") beschrieben gibt das Bayerische Landesamt für Umweltschutz für das Plangebiet zwar eine relativ hohe Versickerungsleistung an, jedoch wurde der Boden in einem nahegelegenen Plangebiet in der "Andreas-Hofer-Straße" im Hauptort Altusried im Rahmen einer Baugrunduntersuchung als Boden mit niedriger Versickerungsleistung eingestuft, die eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone nicht erlaubt. Deshalb sieht die vorliegende Planung vor, dass im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in die nördlich verlaufende Koppach einzuleiten.

### **Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 24.07.2019:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor.
- Der Geltungsbereich überlappt im nördlichen Teilbereich mit der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" (Nr. 2210812700077) an. Die Schutzgebietsverordnung (Fassung vom 07.01.2009) und deren 1. Änderung (Fassung vom 30.05.2014) geben für Flächen, die an die Schutzzone angrenzen, keine gesonderten Regeln an.

- Obwohl der Geltungsbereich größtenteils außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage "In der Hölle" liegt, befindet er sich dennoch innerhalb des (Kern-) Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage. Gemäß der Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 21.01.2019) liegt das Plangebiet deshalb zumindest aus fachlicher Sicht innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwasserversorgung. In einem faktischen Vorranggebiet wären u.a. Eingriffe in den Untergrund, deren räumliche Ausdehnung oder Tiefe die natürliche Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich mindern (z.B. tiefe Erdwärmesonden) oder chemische Industrie untersagt.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

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

#### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Der Markt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle dem zentralen Klärwerk des AV Kempten zugeleitet.
- Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen.
- Durch seine erhöhte Lage etwa 10 m über und 100 m entfernt von der "Koppach" ist für das Plangebiet nicht mit einer Hochwassergefahr zu rechnen. Laut Aussage des Wasserwirtschafts-

amtes Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2018) wurde für dieses Gewässer kein Überschwemmungsgebiet berechnet. Auf Grund der vertikalen und horizontalen Entfernung des Plangebietes zur "Koppach" läge das Plangebiet jedoch ohnehin außerhalb des potentiellen Überschwemmungsbereiches.

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

#### **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 24.07.2019:**

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im Staubereich der Alpen ("Schwäbisches Alpenvorland"). Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei etwa 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) mit 1.200 mm bis 1.400 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen im Plangebiet dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund der Hangneigung nach Nordwesten fließt die Kaltluft in das Tal der "Koppach" ab. Es besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Die Bäume südlich des Geltungsbereiches dienen der lokalen Frischluftproduktion.

Durch die bestehende Bebauung und Teilversiegelung kommt es in geringem Maße zu Wärmeabstrahlung, die Verdunstung ist in diesem Bereich eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein geringfügig ungünstigeres Kleinklima.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der südöstlich angrenzenden Kreisstraße und des Parkplatzes im Osten reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereiches kann es im südlich gelegenen Mischgebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Gewerbegebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Dementgegen werden wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch die Ausbildung mehrerer Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern im östlichen Bereich vermieden. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anlieger- und Gewerbeverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger- und Gewerbeverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der noch ausstehenden Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Süden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw.

- Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen und Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sollten von den privaten Bauherren vorgesehen werden.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

---

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

#### **Stellungnahme vom 07.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz, Sonthofen:**

##### Stellungnahme:

In unserer Stellungnahme vom 18.01.2019 [siehe Punkt 2.2.1 "Planungs-/Baurecht"] haben wir u.a. gefordert, dass sich die Gemeinde und das Planungsbüro aufgrund der topografischen Verhältnisse intensiv mit den in diesem Bereich noch vertretbaren Gebäudegrößen und Gebäudehöhen auseinanderzusetzen haben und dass zur Sicherung der Eingrünung die im Osten und Norden geplanten Ausgleichsflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden sollten.

In der Begründung (siehe z.B. Ziffer 8.2.1.6) geht die Gemeinde nun selbst davon aus, dass die verfahrensgegenständliche Fläche "von Norden her gut einsehbar und teilweise exponiert" ist. Deshalb soll lt. Begründung (siehe Ziffer 8.2.3.6) durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden, dass die künftige Bebauung "nicht zu stark aus der Landschaft herausragt".

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt und derzeit auch der Gemeinde offenbar nur bekannt ist, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebiets ein ortsansässiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb ansiedeln möchte, werden wir im Nachfolgenden u.a. kurz aufzeigen, welche städtebaulichen und erschließungsrechtlichen Auswirkungen die derzeit geplanten Festsetzungen im ungünstigsten Fall haben könnten.

Die südliche Teilfläche wird als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen als "GEe" festgesetzt. Auf dieser Fläche ist entsprechend Ziffer 2.1. der textlichen Festsetzungen die Unterbringung von Gewerbebetrieben geplant, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelne besonders stö-

rende Nutzungen werden nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl im Geltungsbereich des "GE" als auch im Bereich des "GEe" für nicht zulässig erklärt. Dies gilt auch für Betriebsleiterwohnungen im "GEe".

Wie bereits erwähnt, steht für den Bereich des "GEe" noch nicht fest, ob sich innerhalb der festgesetzten großzügigen Baugrenze ein größeren Betrieb oder mehrere kleinere Betriebe ansiedeln werden.

Insbesondere bei Angebotsbebauungsplänen, bei denen die Gemeinde mangels Grundstücksverfügbarkeit schon die Erstvergabe der Grundstücke nicht selbst steuern kann, müssen für eine fehlerfreie Abwägung alle durch die Festsetzungen möglichen Baumöglichkeiten beleuchtet werden.

Die Marktgemeinde Altusried sollte deshalb aufgrund der sensiblen Lage der Fläche am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (lt. Regionalplan ist dies die Nr. 10), der topografischen Verhältnisse und auch unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung - insbesondere bei den nachfolgenden Punkten - die künftig geltenden Festsetzungen einer "worst-case" - Betrachtung unterziehen und die gemeindliche Abwägungsentscheidung in der Begründung bzw. im Umweltbericht noch dokumentieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 18.01.2019 wurde bereits im Gremium behandelt.

Stellungnahme:

Von unserer Seite werden deshalb folgendes Bedenken/Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Aufgrund der im Bereich des "GEe" festgesetzten GRZ von 0,6 und wegen des großzügigen Baugrenzenrahmens wäre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf dieser Fläche auch ein größerer Baukörper rechtlich zulässig. Wegen der sensiblen Lage der Gewerbefläche, muss sich die Gemeinde in der Begründung insbesondere unter den Gesichtspunkten "Orts- und Landschaftsbild", "Nähe zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiets" und "benachbarte Bebauung" noch eingehender mit dieser Festsetzung auseinandersetzen und darlegen, weshalb aus gemeindlicher Sicht auch ein größerer Baukörper an dieser Stelle städtebaulich noch vertretbar wäre.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung auf die Auseinandersetzung mit dem Einfluss neuer Baukörper im GEe auf die sensible Lage der Gewerbefläche wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung (Umweltbericht) ergänzt.

Der Marktgemeinderat hat sich mit diesem Thema eingehend auseinandergesetzt und hat sich dazu entschlossen, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 auf 0,50 zu reduzieren. Durch die Redu-

zierung der GRZ wird ein zu starkes Hervortreten der Baukörper vermieden. Das Orts- und Landschaftsbild und die benachbarte Bebauung werden dadurch weniger beeinträchtigt. Ferner wird eine umfangreiche Eingrünung von Norden nach Osten erfolgen, damit sich die Baukörper harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Der Markt Altusried hat die Dachform "Satteldach" gewählt, die für ein Gewerbegebiet eine eher untypische Dachform darstellt. Mit dieser Wahl möchte der Marktgemeinderat den Umstand Rechnung tragen, dass der Rehle-Hof ein typischer Allgäuer Hof ist und sich auch die benachbarte Bebauung sich im Hinblick auf die Dachform der Umgebung einfügen soll. Eine Grundflächenzahl von 0,50 wird für dieses Plangebiet dennoch im Hinblick auf die Anforderungen eines Gewerbebetriebs als vertretbar angesehen. Darüber hinaus werden Geländeänderungen durch eine bauordnungsrechtliche Vorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO beschränkt, um zu vermeiden, dass durch entsprechende Abgrabungen künftig die wahrnehmbare Wand- bzw. Gesamthöhe des Gebäudes über die in der Begründung angegebenen Werte liegen könnte. Die Höhenfestsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet orientiert sich an den Werten des jetzigen Bestandes (Hof Rehle). In dem südlich angrenzenden Mischgebiet ist laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Firsthöhe von bis zu 10,50 m zulässig. Im Sondergebiet sogar eine Firsthöhe von 15,00 m. Nach der Anpassung der Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen über NN wird im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Firsthöhe von 10,00 m erreicht. Diese Planänderungen tragen dem Umstand der sensiblen Lage des eingeschränkten Gewerbegebiets Rechnung und werden als städtebaulich vertretbar angesehen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.07.2019:**

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 landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche südlich des Hauptortes Altusried. Es weist ein Gefälle in Richtung Nordwesten auf.
- Der Geltungsbereich ist aus Richtung des Hauptortes von Norden her gut einsehbar und teilweise exponiert. Von Süden wird das Plangebiet durch die an die Wohnbebauung angrenzenden Gehölze abgeschirmt. Der leerstehende Hof prägt das Plangebiet. Durch die Wohnbebauung entlang der Kreisstraße OA 15 ("Im Tal") besteht zwar keine Blickbeziehung zwischen dem Geltungsbereich und der Allgäuer Freilichtbühne selbst, allerdings liegt er direkt neben einer der zur Freilichtbühne gehörenden Parkplatzflächen.
- Der Geltungsbereich befindet sich am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)". Für das Landschaftsbild der Region Allgäu kommt diesem Bereich deshalb eine besondere Bedeutung zu.



#### Prognose bei Durchführung:

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

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

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

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.01.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Freilichtbühne Altusried und den dazugehörigen Parkplatzflächen. Südlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung und auch gewerbliche Nutzung. Die schalltechnisch komplexe Situation wurde vorab mit dem Büro Sieber besprochen. Das Büro Sieber ist derzeit dabei, die Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung (flächenbezogene Schalleistungspegel) sowie die Auswirkung der Umgebung auf das Plangebiet (Betriebsleiterwohnungen im GE) innerhalb einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln. Die Aufgabenstellung wurde insoweit schon abgestimmt und ist im Anschreiben vom 19.12.2018 schon in den wesentlichen Teilen dargestellt.

Je nach dem, ob und in welchem Umfang Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, und wie nahe diese an die Kreisstraße heranrücken werden, kann der Schallschutz zum Schutz vor Straßenverkehrslärm auch noch eine zu klärende Frage sein. Deshalb sollte die Gutachterin hierzu noch eine klärende Aussage treffen.

Wir gehen davon aus, dass die Planung grundsätzlich realisierbar erscheint. Konkrete Aussagen über die Bedingungen, wie die schalltechnische Verträglichkeit erzielt werden kann, sind erst dann möglich, wenn die vom Büro Sieber angekündigte schalltechnische Untersuchung vorgelegt wird.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.01.2019, sowie Stellungnahme vom 25.04.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingereichten Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kempten zu folgendem Ergebnis gekommen:

Grundsätzlich besteht mit der Entwicklung des Planumgriffs als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen Einverständnis. Wenn die Lärmwerte auf ein Niveau vergleichbar einem Mischgebiet gedeckelt werden, sollte den Belangen der Nachbarschaft Rechnung getragen werden können.

Denn gesunde Wohnverhältnisse der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung müssen gewahrt bleiben, ebenso wenig darf es zu verkehrlichen Problemen kommen auf Grund des Betriebs der Freilichtbühne.

### **Stellungnahme vom 02.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

In der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung legt das Büro Sieber folgendes dar:

1) Durch die Nutzung der Freilichtbühne (Parkplatz zur Nachtzeit) bestehen keine Probleme im geplanten GE, da innerhalb der Baugrenzen, wo Wohnungen zulässig sind, keine Richtwertüberschreitungen auftreten werden.

2) Durch die Festlegung von Immissionskontingenten ist sichergestellt, dass in der Nachbarschaft des GE keine Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte auftreten.

Die Untersuchung und deren Ergebnisse erscheinen aus unserer Sicht plausibel.

Allerdings erklärt das Büro Sieber, dass auf Wunsch der Gemeinde zur Berücksichtigung der Freilichtbühne der zulässige Immissionsrichtwertanteil auf einen Wert von 10 dB(A) unterhalb des üblichen Richtwerts festgelegt worden sei.

Aus unserer Sicht ist diese erhöhte Einschränkung des Gewerbegebietes mit - 10 dB(A) nicht erforderlich, da der Immissionsschutz auf der Basis des Irrelevanzkriteriums der TA-Lärm lediglich - 6 dB(A) gefordert hatte. Bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass eine rechtliche Bewertung und Aufsummierung der Richtwertanteile nur im Rahmen der TA-Lärm für all jene Anlagen erfolgen muss, die auch nach TA-Lärm zu beurteilen sind. Nach Ziffer 1., Anwendungsbereich, TA-Lärm, ist ersichtlich, dass die TA-Lärm für alle nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Freizeitanlagen nicht anzuwenden. Eine Aufsummierung von Gewerbelärm und Freizeitlärm ist rechtlich nicht vorgesehen.

Für die sinnvolle Nutzbarkeit des GE empfehlen wir der Gemeinde daher, die Kontingente des Gewerbegebietes so weit zu erhöhen, dass im benachbarten MI die um 6 dB(A) reduzierten Richtwertanteile sichergestellt werden können.

Auch wenn die Gemeinde unseren Anregung nicht folgen möchte können wir der Planung trotzdem zustimmen, da die Planung keine geltenden Rechte verletzt und die Gemeinde im Rahmen der Planungshoheit durchaus ein Schutzniveau festlegen kann, das über die üblichen, gesetzlichen Anforderungen hinaus geht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erklärung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung als plausibel wird begrüßt.

Die Anregung, die Kontingente des Gewerbegebietes so weit zu erhöhen, dass im benachbarten MI nicht die gewählten um 10 dB reduzierten Richtwertanteile sondern nur um 6 dB reduzierten Richtwertanteile sichergestellt werden können, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass eine Aufsummierung von Gewerbe- und Freizeitlärm rechtlich nicht vorgesehen ist. Die Gemeinde hat sich bewusst für eine über die üblichen, gesetzlichen Anforderungen hinausgehende, erhöhte Einschränkung des Gewerbegebietes entschieden, um zum Schutz der Nachbarschaft der faktisch vorliegenden Lärmvorbelastung durch die Freizeitlärm-Immissionen der Freilichtbühne Rechnung zu tragen.

**Stellungnahme vom 03.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Wir begrüßen die Aufnahme des Hinweises auf landwirtschaftliche Immissionen. Diese sollten auch dinglich gesichert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zum Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem Vorhaben um ein Gewerbegebiet handelt, gilt für die Immissions(grenz)werte für Geruch gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) eine relative Geruchsstunden-Häufigkeit von 15 % pro Jahr. Auch für Lärm-Immissionen gelten im Gewerbegebiet höhere Grenzwerte. Eine dingliche Sicherung bezüglich der Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Flächen wird daher nicht als erforderlich gesehen.

**Stellungnahme vom 25.04.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

Leider ist auf der beigefügten CD nicht, wie im Anschreiben des Büro Sieber vom 05.04.2019 genannt, in den Anlagen die Schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber in der Fassung vom 25.02.2019 enthalten. Daher ist uns eine abschließende Aussage zur schalltechnischen Verträglichkeit nicht möglich.

Stellungnahme per E-Mail vom 21.05.2019:

Die Belange der Hartmann Toranlagen GmbH wurden ausreichend berücksichtigt. Insoweit ist durch den Bebauungsplan "Im Tal" kein Gewerbelärm-Konflikt zu besorgen.

Ich gebe aber zu bedenken, dass das Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen im Hinblick auf Gewerbelärm nur sehr eingeschränkt für handwerkliche Nutzungen in Betracht kommt. Bei Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs ist eine Verträglichkeit jedoch gegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die schalltechnische Untersuchung wurde zur Prüfung für eine abschließende Stellungnahme per E-Mail nachgereicht.

Die Anregung, dass das Gewerbegebiet mit den festgesetzten Emissionskontingenten nur eingeschränkt für handwerkliche Nutzungen in Betracht kommt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat sich bewusst für eine über die üblichen, gesetzlichen Anforderungen hinausgehende, erhöhte Einschränkung des Gewerbegebietes entschieden, um zum Schutz der Nachbarschaft der faktisch vorliegenden Lärmvorbelastung durch die Freizeitlärm-Immissionen der Freilichtbühne Rechnung zu tragen.

### **Stellungnahme vom 02.07.2019 zur Fassung vom 17.06.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht und Immissionsschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Der Immissionsschutz nimmt zu der o.g. Planung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Durch die erfolgten Änderungen werden die Interessen des Immissionsschutzes nicht berührt.

Im Zuge unserer letzten Stellungnahme hatten wir jedoch übersehen, dass in der Planzeichnung die in der Satzung festgesetzten Immissionskontingente nicht dargestellt waren. Dies wäre für die Lesbarkeit des Planes jedoch von Vorteil. Deshalb regen wir an, nach Möglichkeit die Emissionskontingent auch in der Planzeichnung noch darzustellen.

Auf die Höhe sinnvoller Emissionskontingente und die Differenzierung zwischen Gewerbelärm und Freizeitlärm haben wir in unserer Stellungnahme vom 02.05.2019 bereits hingewiesen.

Somit bestehen aus unserer Sicht gegen die vorgelegte Planung in der Fassung vom 17.06.2019 keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Die Planzeichnung wird wie vorgeschlagen um die festgesetzten Emissionskontingente redaktionell ergänzt.

## **Stellungnahme vom 09.07.2019 zur Fassung vom 17.06.2019 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:**

### Stellungnahme:

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingereichten Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kempten zu dem Ergebnis gekommen, dass mit vorgenannter Bauleitplanung Einverständnis besteht.

Da nur mehr Gewerbebetriebe zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich stören, steht im Vergleich zur ursprünglichen Formulierung für uns nunmehr fest, dass keine Nutzungskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung zu besorgen sind.

### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

## **Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 24.07.2019:**

### Bestandsaufnahme:

- Der größte Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und besitzt daher grundsätzlich eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Südlich des Geltungsbereiches verläuft innerhalb des Waldstückes der örtliche Wanderweg "Wandertrilogie Allgäu, Etappe 09 Altusried-Schmidfelden – Wiesengänger Route". Entlang der Kreisstraße OA 15 und des nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Gewässers "Koppach" liegt ein Hauptweg des Radwanderweges "Landkreis Oberallgäu, Wegenetz des Landkreises". Dieser Abschnitt ist gleichzeitig Teil des Mountainbikeweges "Landkreis Oberallgäu, 2 (Altusrieder MTB-Runde)".
- Da auf dem Hof keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben wird, gehen von dort keine Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Der Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Weiden, Mähwiesen, Äcker). Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der Freilichtbühne ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

### Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten

Bereiches wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtigt, die nahegelegenen Rad- und Wanderwege bleiben erhalten. Zudem wird mit der Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung einer Streuobstwiese, Pflanzung von Gehölzen/Feldhecken entlang des nördlichen und östlichen Randbereiches) eine erhebliche Beeinträchtigung der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes verhindert. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung gewerblicher Betriebe wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation der Marktgemeinde Altusried aus.

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan des Büros Sieber (Fassung vom 25.02.2019).
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.



- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.01.2019 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:**

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen 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 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.07.2019:**

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter und keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Plangebiet.
- In geringer Entfernung nordöstlich des Geltungsbereiches "Im Tal" befindet sich das nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG definierte Baudenkmal mit der Nr. D-7-80-112-22. Es handelt sich um einen Kapellenbildstock aus dem 19. Jahrhundert. Daher sollte das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege bei konkreten Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren innerhalb des Geltungsbereiches laut seiner Stellungnahme vom 28.08.2018 gehört werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

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

### **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 24.07.2019:**

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 1.180-1.209 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.799 Stunden pro Jahr wären die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie grundsätzlich gut. Das Potenzial der Fläche zur Gewinnung von Solarenergie wird jedoch durch das Gefälle nach Nordwesten verringert.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet zum Schutz des Grundwassers und auf Grund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich.

Prognose bei Durchführung:

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

### **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 24.07.2019:**

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.

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

#### 1.1.11 Schutzgebiete/Biotop ( § 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 24.07.2019:**

Bestandsaufnahme:

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach", Nr. 8127-301) befindet sich ca. 1,4 km nordöstlich des Geltungsbereiches "Im Tal". Auf Grund der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich die Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" (Nr. 2210812700077) an.
- Nördlich des Hauptortes Markt Altusried liegt in ca. 1,1 km Entfernung zum überplanten Bereich das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen in den Märkten Altusried und Dietmannsried" (LSG-00284.01). Auf Grund der großen Entfernung und der Abgrenzung durch die Wohnbebauung des Hauptortes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die Planung zu rechnen.
- Etwa 65 m westlich bzw. 75 m südlich des zu planenden Gewerbegebietes, innerhalb des Waldgebietes, befinden sich zwei Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotopes "Gehölze bei Stampf" (Teilflächen-Nr. 8227-0052-001 bzw. 8227-0052-002). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das Offenlandbiotop "Brittling-, Lehen- und Reidbach mit Begleitvegetation westlich Frühstetten bis nördlich Stampf", Nr. 8227-0053-005. Dieses wird jedoch vom Geltungsbereich durch die Kreisstraße OA 15 ("Im Tal") sowie weitere Wohnbebauung getrennt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.

Biotopverbund:

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

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

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2019 der Regierung von Schwaben, Augsburg:**

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):

3.1 (G): Flächensparen

3.2 (Z): Innenentwicklung vor Außenentwicklung

3.3 Abs. 2 (Z): Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde war mit dem Vorhaben zuletzt im Zusammenhang mit dem Bauleitplanvorhaben zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altusried im Bereich "Im Tal" befasst. Im Rahmen der seinerzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben wir uns mit RS vom 24.08.2018 (Geschäftszeichen 24-4621.1-14/12) geäußert. Die seinerzeit getätigten Aussagen gelten analog für die nun vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans.

Insbesondere ist festzustellen, dass eine abschließende landesplanerische Stellungnahme auf Grundlage der bisher übermittelten Unterlagen nicht möglich ist. Die Unterlagen enthalten weder Aussagen zu den landesplanerischen Festlegungen zum Flächensparen (LEP 3.1 (G)) und zum Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) noch zum Anbindegebot (LEP 3.3 Abs. 2 (Z)).

Auf Wunsch des Marktes Altusried fand am 04.12.2018 bei der Regierung von Schwaben eine Besprechung statt, die u.a. die o.a. Themen zum Inhalt hatte.

Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse der Besprechung zur gezielten Auseinandersetzung mit den LEP-Festlegungen zur Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)), zum Flächensparen (LEP 3.1 (G)) und zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (LEP 3.3 Abs. 2 (Z)) sowie zur Konkretisierung einer möglichen Rücknahme von im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes dargestellten jedoch nicht verfügbaren gewerblichen Bauflächen im nächsten Verfahrensschritt dargelegt werden.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme ist erst nach Konkretisierung bzw. Vervollständigung der Planunterlagen möglich.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Das Sachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Der Markt Altusried ist im Rahmen eines interkommunalen Verbunds in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung aufgenommen. Programmschwerpunkt ist die Stärkung von ländlichen Gemeinden als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge. Vor dem Hintergrund des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) steht aktuell die Neuordnung und Neugestaltung der Ortsmitte Altusried an. Mit dieser Maßnahme wurde die Kommune in das bayerische Sonderförderprogramm "Innen statt Außen" aufgenommen, welches gegenüber dem Regelfördersatz erhöhte Zuwendungen beinhaltet. In dem Zusammenhang hat die Marktgemeinde Altusried einen Gemeinderatsbeschluss zum Vorrang der Innenentwicklung gefasst.

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

#### **Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.01.2019 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:**

Stellungnahme:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm 3.3 Abs. 2 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsflächen auszuweisen. Zudem sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z)).

Wir bitten den Markt Altusried, sich mit den genannten Zielen auseinanderzusetzen und die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu ergänzen. In Bezug auf RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollte insbesondere auf die noch unbebauten gewerblichen Bauflächen am Hauptort eingegangen werden.

#### **Stellungnahme vom 30.04.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 der Regierung von Schwaben, Augsburg:**

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):

LEP 3.1 Abs. 1 (G): Ausweisung von Bauflächen an nachhaltiger Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z): Innen- vor Außenentwicklung

LEP 3.3 (Z): Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die betroffenen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Wir haben uns zuletzt mit RS vom 21.01.2019 zu o.a. Bauleitplanvorhaben und mit RS vom 24.08.2018 sowie vom 12.03.2019 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen Nord" (G2) geäußert. Auf Wunsch des Marktes Altusried fand am 04.12.2018 bei der Regierung von Schwaben eine Besprechung statt, die o.a. Vorhaben zum Inhalt hatte.

Der Markt Altusried hat sich in den vorliegenden Unterlagen mit dem LEP-Ziel 3.2 "Innen- vor Außenentwicklung" auseinandergesetzt und die Gründe zur Auswahl des verfahrensgegenständlichen Bereiches dargelegt.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht jedoch weiterhin nicht hervor, ob bzw. inwieweit es sich bei den vorhandenen Siedlungsflächen mit bestehender Nutzung im Süden der gegenständlichen Planung und östlich der Kreisstraße OA 15 um geeignete Siedlungseinheiten gemäß LEP 3.3 Abs. 2 (Z) handelt.

Wir bitten den Markt Altusried, seine Erwägungen hierzu in den Unterlagen darzulegen, wie dies im Rahmen der Besprechung vom 04.12.2018 erörtert worden ist.

Die Reduzierung der gewerblichen Baufläche im Ortsteil Kimratshofen, wie sie im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes angekündigt worden ist (siehe dazu RS vom 12.03.2019), trägt den Grundsätzen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 Abs. 1) und des Flächensparens (LEP 3.1 Abs. 2) Rechnung.

Darüber hinaus wurde im Gespräch am 04.12.2018 vom Markt Altusried in Aussicht gestellt, dass gewerbliche Bauflächen im Norden und Osten des Marktes, welche mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen, aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden könnten. Auch in den vorliegenden Unterlagen führt der Markt Altusried aus, dass diese Flächen nicht



zur Verfügung stehen. Wir bitten den Markt Altusried erneut, sich mit den angekündigten Flächenrücknahmen auseinanderzusetzen.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme ist erst nach Vervollständigung der Planunterlagen bzgl. des LEP-Zieles Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich der Auseinandersetzung mit dem LEP-Ziel 3.2 "Innen- vor Außenentwicklung" wird begrüßt.

Die Anregungen zur Vervollständigung der Unterlagen hinsichtlich des Ziels 3.3 Abs.2 des Landesentwicklungsprogramms werden zur Kenntnis genommen.

Der Markt ist der Ansicht, dass es sich bei den vorhandenen Siedlungsflächen mit bestehender Nutzung im Süden der gegenständlichen Planung und östlich der Kreisstraße OA 15, um geeignete Siedlungseinheiten gemäß des Ziels 3.3 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern handelt. An den Änderungsbereich "Im Tal" grenzt im Süden und Osten der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Altusried – Freilichtspielgelände" an, der für den südlichen Bereich ein Mischgebiet und östlich des Änderungsbereiches eine Parkplatzfläche für die Besucher der "Allgäuer Freilichtbühne" sowie östlich der Kreisstraße ein Mischgebiet festsetzt. In diesen Bereichen schließt sich der Änderungsbereich daher an eine bestehende Bebauung an, die eine gewachsene Struktur aufweist. Durch den Änderungsbereich "Im Tal" erfolgt ein Lückenschluss zwischen der gemischten Bebauung im Süden und den Parkflächen der Freilichtbühne im Osten sowie der bestehenden gemischten Bebauung östlich der Kreisstraße. Östlich der Kreisstraße befinden sich ein Restaurant, vereinzelte Wohnhäuser sowie eine Reitanlage, die für sich gesehen ebenfalls bereits eine Struktur aufweisen. Infolge der Angliederung der neuen Siedlungsfläche an die bestehende Bebauung wird insbesondere das Landschaftsbild nicht zerstört.

Der Markt Altusried hat noch alternative Standorte für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche überprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass die gewerblichen Bauflächen (G 1 im Osten und G 2- Teilfläche im Norden von Altusried) kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Das liegt vor allem daran, dass sie im Eigentum Dritter stehen. Die im Jahr 2017 neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich des "Meierhofes" ist bereits für eine Ansiedlung von anderen Gewerbebetrieben vorgesehen. Im Übrigen wurde die gewerbliche Baufläche G 2 bereits reduziert.

Durch die Vorbelastung des Änderungsbereichs "Im Tal" durch die angrenzende Kreisstraße OA 15 ist dieser besonders für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche geeignet. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb stellt besondere Anforderungen an seine Umgebung, sodass der Änderungsbereich sich aufgrund der vorhandenen Struktur und dem Anschluss an die bestehende Bebauung sowie die Vorbelastung des Gebiets ideal für die Umsiedlung eignet.

Die Anregungen bezüglich der Rücknahme von gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten des Marktes, die mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen, werden zur Kenntnis genommen.

Es ist richtig, dass darüber beim Termin am 04.12.2018 gesprochen wurde. Der Markt hat sich zunächst dazu entschlossen, lediglich die Fläche in "Kimratshofen-Nord" (G2) mit 1,50 ha flächengleich (dies entspricht der Größe der neuen gewerblichen Baufläche) zu reduzieren, um die Kompensation für die Darstellung der neuen gewerblichen Bauflächen zu erreichen. Dennoch schließt der Markt nicht aus, die gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten des Marktes zukünftig zurückzunehmen.

Hinsichtlich der Überarbeitung des Entwurfes wurde vom Büro Sieber eine telefonische Abstimmung der fachlichen Belange bzgl. Vervollständigung mit der Regierung von Schwaben angestrebt. Ein Telefonat am 21.03.2019 war jedoch ohne Erfolg, da von Seiten der Regierung von Schwaben eine schriftliche Anfrage an die Abteilungsleitung gefordert wurde. Am 25.03.2019 wurde per E-Mail an die Regierung von Schwaben die Problematik aufgezeigt und darum gebeten, die per überarbeiteten Unterlagen vorzulegen. Am 02.04.2019 erfolgte dann nochmals ein Telefonat mit der Regierung von Schwaben, um die Überarbeitung abzustimmen. In diesem Telefonat wurde dem Büro Sieber mitgeteilt, dass die Vorlage der überarbeiteten Unterlagen nur im Rahmen einer erneuten Beteiligung möglich ist.

Die von der Regierung von Schwaben vage angegebenen Anregungen zur Vervollständigung der Unterlagen wurden im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung des Entwurfes, wie oben beschreiben, ausführlich umgesetzt. Die Marktgemeinde Altusried sieht die vorgenommene umfangreiche Überarbeitung der Unterlagen sowie die Abarbeitung der Ziele der Raumordnung als angemessen vervollständigt und somit erfüllt an.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Eintragung ins das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 06.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:**

Stellungnahme:

Der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Für den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes "Im Tal" gelten die Inhalte unseres Schreibens vom 12.03.2019 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altusried:

Ob das Bauleitplanvorhaben mit Landesentwicklungsprogramm 3.3 Abs. 2 (Z) vereinbar ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Schwaben.

**Stellungnahme vom 11.07.2019 zur Fassung vom 17.06.2019 der Regierung von Schwaben, Augsburg:**

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):

LEP 3.3 (Z): Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung auf die betroffenen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Auf Grundlage der vorgelegten Bauleitplanunterlagen kommen wir zu dem Ergebnis, dass das Bauleitplanvorhaben als angebunden bewertet werden kann. Das LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 steht insofern nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die Bauleitplanung von Seiten der Landesplanung als angebunden bewertet wird, wird zur Kenntnis genommen und begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Eintragung ins das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Stellungnahme vom 11.07.2019 zur Fassung vom 17.06.2019 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:**

Stellungnahme:

Den oben genannten Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.07.2019:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan (Fassung vom 10.01.2007):

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu befindet sich der Geltungsbereich "Im Tal" innerhalb eines faktischen Vorranggebietes zur Wasserversorgung und am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)". Die Pflege der Kulturlandschaft wird im Regionalplan als bedeutender Beitrag für den Tourismus bezeichnet. Dem Landschaftsbild kommt deswegen eine besondere Stellung zu. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das Gebiet um den Markt Altusried als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum" kategorisiert.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.11.2000):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried "als Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen

und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Eine separate Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

## 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 25.02.2019 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Im Tal" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" wie folgt berücksichtigt:

### 2.1.1 Planungs-/Baurecht:

---

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

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.01.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Tal" möchte die Marktgemeinde Altusried auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 280 der Gemarkung Altusried die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet schaffen. Während für den nördlichen Teilbereich der verfahrensgegenständlichen Fläche die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO vorgesehen ist, soll der südliche Teil des Bebauungsplangebietes, wohl auch wegen der benachbarten Mischnutzung, als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Nach Norden und Osten sollen die Gewerbeflächen eine Eingrünung erfahren.

Bereits zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir Ihnen mitteilen können, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) keine grundsätzliche Einwendungen gegen die Ausweisung/Festsetzung dieser Baufläche erhoben werden.

An dieser grundsätzlichen Aussage können wir auch im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum geplanten Bebauungsplan "Im Tal" festhalten.

Aufgrund der sensiblen Lage des Baugrundstücks gehen wir aber davon aus, dass die Marktgemeinde Altusried von den Möglichkeiten des § 1 BauNVO (insbesondere der Absätze 5 und 6) zum Ausschluss einzelner Nutzungen Gebrauch machen wird.

Eine konkretere Aussage zu diesem Baugebiet ist uns aber erst nach Vorlage der geplanten Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Erschließung und zur geplanten öffentlichen Eingrünungsfläche möglich. Gleiches gilt für den zu erbringenden Ausgleich.

Wir behalten uns deshalb zum Bebauungsplan "Im Tal" ein weitergehendes Äußerungsrecht für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vor, zumal sich der Entwurfsplaner aufgrund der vorhandenen Topografie intensiv, u.a. mit den in diesem Gebiet noch vertretbaren Gebäudegrößen und Gebäudehöhen für eine gewerbliche Nutzung auseinandersetzen muss.

Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, möchten wir auch auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 29.08.2018 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altusried im Bereich "Altusried - Im Tal" verweisen. Diese Aussagen gelten sinngemäß auch für das geplante Bebauungsplanverfahren.

Abschließend möchten wir noch klarstellen, dass mit unserer heutigen Stellungnahme noch keine Vorentscheidung der Unteren Naturschutzbehörde zu den geplanten Ortsumfahrungen (Süd- oder Nordvariante) verbunden ist. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Im Tal" hat deshalb auf die im Süden angedachte Ortsumfahrung (Südvarianten) Rücksicht zu nehmen.

#### **Stellungnahme vom 07.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Tal" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Freilichtspielgelände" möchte die Marktgemeinde Altusried auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 280 der Gemarkung Altusried die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen.

Bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) haben wir Ihnen mit Schreiben vom 18.01.2019 mitteilen können, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Ausweisung/Festsetzung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle erhoben werden. An dieser grundsätzlichen Aussage können wir nunmehr auch im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB festhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 18.01.2019 wurde bereits im Gremium behandelt.

Stellungnahme:

Von unserer Seite werden deshalb folgende Bedenken/Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Die Ziffern 2.7 und 2.8 regeln die mittlere traufseitige Wandhöhe und die Firsthöhe der Gebäude als Höchstmaß. Aus den Nutzungsschablonen ergibt sich, dass z.B. im "GEe" die mittlere Wandhöhe max. 7 m betragen darf. Weiter ist den Ziffern 2.7 und 2.8 zu entnehmen, dass die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen vom natürlichen Gelände aus berechnet werden sollen.

Die Praxis hat gezeigt, dass eine auf das natürliche Gelände bezogene Wand-/Firsthöhenfestsetzung - insbesondere wie hier -, bei einem sehr bewegten Gelände von den Kollegen der Bauaufsicht nur schwer kontrolliert werden kann. Insbesondere nach Ausführung einer Baumaßnahme kann der Baukontrolleur meist den ursprünglichen natürlichen Geländeverlauf nicht mehr exakt bestimmen. Dies führt insbesondere bei Nachbarstreitigkeiten oder für den Fall, dass das Landratsamt oder die Gemeinde von einer abweichenden Bauausführung ausgehen, zu unterschiedlichen Sichtweisen und damit oft auch zu Unstimmigkeiten.

Wir halten deshalb die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen über NN mit Eintrag eines festen, nicht veränderbaren Bezugspunkts in der Planzeichnung (meist Kanaldeckel auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) für sinnvoller und leichter kontrollierbar. Die Umstellung der Festsetzungen unter den Ziffern 2.7 und 2.8 auf NN-Höhen wird deshalb angeregt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung bezüglich der Anpassung der Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen über NN wird entsprochen. Darüber hinaus wird als Bezugspunkt einige Kanaldeckelhöhen seitlich der Straße "Im Tal" in die Planzeichnung aufgenommen.

Stellungnahme:

Nach den derzeit geplanten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Geländeänderungen (dies gilt sowohl für Aufschüttungen als auch für Abgrabungen) rechtlich zulässig. Der Bebauungsplanentwurf enthält hierzu weder ein Verbot noch eine Beschränkung.

Da nach den Ziffern 2.7. und 2.8. die Berechnung der Wand- und Firsthöhe vom natürlichen Gelände aus vorgenommen werden soll, könnte u.E. durch entsprechende Abgrabungen die künftig wahrnehmbare Wand- bzw. Gesamthöhe des Gebäudes über den in der Begründung (siehe Ziffer 8.1.1.5.) angegebenen Werten liegen. Wurde dies seitens der Gemeinde berücksichtigt? Aus unserer Sicht könnten Bauwerber aufgrund der im Plan angedachten Erschließung der "GEe" -Fläche von Nordosten und wegen des doch recht deutlich ansteigenden Geländes allein schon aus erschließungstechnischer Sicht eine großflächige Abgrabung des natürlichen Geländes, die sich auch auf das Baugrundstück bezieht, zur besseren Nutzung der Baufläche in Erwägung ziehen.



Unter Berücksichtigung der in Ziffer 1 der heutigen Stellungnahme genannten Gesichtspunkten sollte sich die Gemeinde in der Abwägung mit dieser Thematik noch einmal intensiver auseinandersetzen und entweder eine Änderung der jetzigen Festsetzungen vornehmen oder entsprechende Ausführungen zur städtebaulichen Vertretbarkeit dieser Festsetzung in der Begründung nachliefern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung auf die derzeit rechtlich zulässigen Geländeänderungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Altusried kann die Bedenken nachvollziehen, dass durch entsprechende Abgrabungen künftig die wahrnehmbare Wand- bzw. Gesamthöhe des Gebäudes über die in der Begründung angegebenen Werte liegen könnte. Daher hat man sich dazu entschlossen zusätzlich zu der Anpassung der Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen über NN, Geländeänderungen durch eine bauordnungsrechtliche Vorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zu beschränken.

Stellungnahme:

Schon allein aufgrund der sich aus Ziffer 2.3 ergebenden Anforderungen sollte in diesem Baugebiet auf eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO verzichtet werden. Wir bitten deshalb im Bebauungsplan zu regeln, dass die Anwendung des Art. 58 BayBO im Plangebiet, ausgeschlossen ist (siehe Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Eine entsprechende Anpassung der Begründung wäre dann auch erforderlich. Hinweisen möchten wir noch, dass u.E. die Gemeinde in der Präambel (siehe Seite 24) selbst von der Einführung einer Genehmigungspflicht nach Art. 58 BayBO ausgeht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung auf Verzicht einer Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO wird entsprochen. Es erfolgt eine Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und eine Anpassung der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes, dass auf eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO verzichtet wird.

Stellungnahme:

Auf den Bebauungsplanunterlagen und in der Satzung ist zu vermerken, dass es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" um die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes handelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird berücksichtigt. Der Titel des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

#### Stellungnahme:

Die Aussage auf Seite 32 (Spiegelstrich 3) der Begründung, dass die Wohnnutzung im "GE" grundsätzlich ausgeschlossen ist, verstehen wir nicht. Die Wohnnutzung wird im "GEe" komplett ausgeschlossen. Aus der Begründung muss sich eindeutig ergeben, dass die Wohnnutzung im "GEe" komplett ausgeschlossen ist (eine städtebauliche Begründung hierfür ist noch nachzuliefern). Auch die allgemeine Zulassung von Betriebsleiterwohnungen ist noch städtebaulich zu begründen. Hierzu verweisen wir auch auf die einschlägige Kommentierung (z.B. Rd.Nr. 42 zu § 8 BauNVO des Kommentars Ernst/Zinkahn/Bielenberg).

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich des Widerspruchs in der Begründung wird berücksichtigt. Richtig ist, dass die Wohnnutzung im GEe (südlicher Bereich) komplett ausgeschlossen ist. Im GE (nördlichen Bereich) ist betriebsbezogene Wohnnutzung allgemein zulässig, da der Garten- und Landschaftsbaubetrieb ein Bedürfnis an der Unterbringung von betriebsangehörigen Personen hat. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

### **Stellungnahme vom 11.07.2019 zur Fassung vom 17.06.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen:**

#### Stellungnahme:

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Tal" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Freilichtspielgelände" haben wir (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz) bereits mit Schreiben vom 07.05.2019 ausführlich Stellung genommen.

Unsere damals vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in den geänderten Bebauungsplanunterlagen weitgehend berücksichtigt.

Wir können Ihnen deshalb nunmehr im ergänzenden Verfahren nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mitteilen, dass von unserer Seite gegen die geänderten oder ergänzten Teile des Plans keine weiteren Bedenken/Anregungen vorgebracht werden.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung, dass keine weiteren Bedenken/Anregungen vorgebracht werden, wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 07.05.2019 ausgeführt, muss der naturschutzfachliche Ausgleich (Herstellungs- und Pflegemaßnahmen) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vertraglich und dinglich abgesichert sein. Es wird gebeten, dies zu berücksichtigen. Dem Landratsamt ist die entsprechende notarielle Urkunde vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Absicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde Altusried wird die notarielle Urkunde dem Landratsamt vorlegen sobald die dingliche und vertragliche Absicherung durchgeführt wurde.

## 2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.01.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind folgende Punkte relevant:

- Ausfahrt des "GE"-Grundstücks nur zur bestehenden (südlichstens) Ausfahrt des Parkplatzes
- Zufahrtsverbot auf der ganzen Länge zur Kreisstraße OA 15
- Gebäudeabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße > 15 m.
- Keine direkte Ableitung von Oberflächen- bzw. gesammeltem Niederschlagswasser zur Kr OA 15

Rechtsgrundlagen:

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz

**Stellungnahme vom 30.04.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 der Regierung von Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

Das Sachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis: Die geplante Erschließung kann nicht nachvollzogen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da die südliche Gewerbefläche nicht direkt von Kreisstraße OA15 erschlossen werden kann (siehe hierzu Kreistiefbauverwaltung), ist die Zufahrt über die Einfahrt zum bestehenden Parkplatz vorgesehen. Vom Parkplatz ist eine Zufahrt zum Gewerbegebiet geplant.

### **Stellungnahme vom 07.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Die Erschließung der Bauflächen soll wie folgt erfolgen:

a) Der im "GE" geplante Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll über eine, bis an das Grundstück Fl.Nr. 280 heranreichende und bereits heute im Bebauungsplan "Freilichtspielgelände" festgesetzte Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die zwischen den Ausgleichsflächen 2 und 3 gelegene, ebenfalls bereits vorhandene Zufahrtsfläche soll hingegen nach den Festsetzungen des neuen Bebauungsplan "Im Tal" als private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Zur Vermeidung von Problemen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren weisen wir deshalb vorsorglich darauf hin, dass die im Bebauungsplan "Freilichtspielgelände" festgesetzte Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sein muss. Wie bekannt sein dürfte, können Gewerbegrundstücke z.B. nicht über Geh- und Fahrrechte erschlossen werden.

Die zwischen den Ausgleichsflächen 2 und 3 gelegene Zufahrt kann als private Verkehrsfläche bestehen bleiben, wenn diese Teilfläche dem Baugrundstück zugemessen wird. Dies muss bis zur Beantragung des Baugesuchs geschehen. Ansonsten könnte es wegen einer mangelhaften Erschließung zu Verzögerungen im Genehmigungsverfahren kommen. Zweckmäßigerweise sollten in diesem Zusammenhang auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in der üblichen Form dinglich abgesichert werden.

Hinweisen möchten wir in diesem Zusammenhang auch noch, dass die im Bebauungsplan aufgezeigte Erschließung der Baufläche im "GE" nur für die Erschließung eines Betriebes ausreichend ist. Sollten sich später in diesem Bereich mehrere Betriebe ansiedeln wollen, wäre nach heutiger Rechtslage die Erschließung nur dann gesichert, wenn die Fläche zwischen den Ausgleichsflächen 2 und 3 ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und gewidmet würde. Ggf. müsste sich dann die öffentliche Verkehrsfläche auch auf Teile der heutigen Baufläche des Gewerbegebietes (GE) erstrecken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass die im Bebauungsplan "Freilichtspielgelände" festgesetzte Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sein muss, wird zur Kenntnis genommen.

Der Markt Altusried ist sich bewusst, dass die geplante Erschließung der Baufläche im Gewerbegebiet (GE) nur für einen Betrieb ausreichend ist und dem Gewerbebetrieb bis zur Baugenehmigung zugemessen werden muss. Der Markt ist sich darüber im Klaren, dass im Falle der Ansiedlung von weiteren Betrieben die Erschließung nur dann gesichert ist, wenn die Fläche zwischen den Ausgleichsflächen 2 und 3 ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und gewidmet würde. Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre dann notwendig.

Stellungnahme:

b) Bei der Erschließung der Baufläche im "GEe" stellt sich die Situation etwas anders da.

Bei dieser Fläche steht, wie bereits erwähnt, noch nicht fest, wie viele Betriebe sich auf dieser Fläche ansiedeln werden.

Auch für das "GEe" gilt deshalb die grundsätzliche Aussage, dass die jetzt angedachte Form der Erschließung über eine private Verkehrsfläche allenfalls zur Erschließung eines Betriebes mit geringem Verkehrsaufkommen ausreichend sein wird. Bei der Aufteilung der Fläche in mehrere Baugrundstücke oder bei einem erhöhten Fahrverkehr funktioniert, wie ich von Herrn Wipper von der Tiefbauverwaltung erfahren habe und wie Ihnen dies bereits bekannt ist, diese Form der Erschließung aus den bereits unter a) ausgeführten Gründen nicht mehr.

Da die Erschließung des "GEe" abschließend erst dann fachlich beurteilt werden kann, wenn der Tiefbauverwaltung die konkreten Nutzungen, die Anzahl der ansiedlungswilligen Betriebe und der damit zusammenhängende Fahrverkehr bekannt sind, sehen wir aus rein rechtlicher Sicht die Erschließung dieser Baufläche derzeit als noch nicht gelöst an. Die Gemeinde kann u.E. deshalb diesen Angebotsbebauungsplan erst dann zur Rechtskraft bringen, wenn die Erschließung der Fläche zweifelsfrei geregelt ist.

Ob eine Lösung dieses Problems bereits jetzt z.B durch die Aufnahme einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ("Baurecht auf Zeit") oder auf anderem Weg erreicht werden kann, wurde von unserer Seite nicht untersucht. Wir bitten um Unterbreitung von Lösungsvorschlägen. In diesem Zusammenhang werden wir auch über die "Ausnahmeregelungen" in den Ziffern 2.20 und 2.22 sprechen müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zur Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) werden zur Kenntnis genommen.

Der Markt Altusried hat sich nochmals intensiv mit der Form der Erschließung auseinandergesetzt (Siehe hierzu auch Stellungnahme der Kreistiefbauverwaltung). Nach Rücksprache mit der Verwaltung des Marktes Altusried hat man sich dazu entschlossen, statt einer privaten Verkehrsfläche, eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Somit ist die Erschließung gesichert. Es ist von dem Grundstückseigentümer zwar geplant, dass sich an diesem Standort nur ein Betrieb ansiedelt. Die

Vertragsverhandlungen sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde behält sich vor, die angesprochene Verkehrsfläche auf Antrag des Grundstückseigentümers in einen Eigentümerweg gem. Art.53 Nr.3 BayStrWG zu widmen.

### **Stellungnahme vom 30.04.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Gestern fand eine Besprechung mit der Kreistiefbauverwaltung bezüglich der Frage statt, ob eventuell doch eine direkte Zufahrt der südlichen Gewerbefläche zur Kreisstraße möglich ist.

Seitens der Gemeinde wurde im Gespräch darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan gewerbliche Nutzungen mit hoher Fahrzeugfrequenz (z. B. Einzelhandel, Spedition, Tankstelle, Dreischichtbetriebe, milchverarbeitende Betriebe) sowie Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden.

Laut Kreistiefbauverwaltung handelt es sich hier trotz der Geschwindigkeitsbeschränkung um eine außerörtliche Straße, auf der ein Verkehrsteilnehmer nicht mit linksabbiegenden Fahrzeugen rechnet. Dies ist hinsichtlich der Verkehrssicherheit problematisch und könnte seines Erachtens am besten über eine neu zu errichtende kleine Linksabbiegespur (unter Kostenbeteiligung des Landkreises) gelöst werden. Diese könnte möglicherweise mit einer Querungshilfe für Fußgänger im Eingangsbereich der Freilichtbühne kombiniert werden (siehe Luftbild). Der Bürgermeister würde jedoch eine Lösung ohne den Bau einer Linksabbiegespur bevorzugen.

Aufgrund des Hinweises der Kreistiefbauverwaltung, dass eine direkte Ausfahrt zur Kreisstraße nicht von vorneherein ausgeschlossen ist, dies jedoch von der konkreten Nutzung auf dem Grundstück abhängt, wurde folgende Vorgehensweise vereinbart:

1. Der Bebauungsplan soll entsprechend dem aktuellen Planstand in Kraft treten, also mit einer Zufahrt zum südlichen Gewerbegrundstück über den bestehenden Parkplatz.
2. Sollte die tatsächliche Nutzung auf der Gewerbefläche eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße erlauben, kann dies später über eine Bebauungsplanänderung oder über Befreiungen in der Baugenehmigung gelöst werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darstellung zum Inhalt der Besprechung am 30.04.2019 zwischen dem Markt Altusried und der Kreistiefbauverwaltung vom Landratsamt Oberallgäu wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen der Kreistiefbauverwaltung wurde entsprochen. Die Zufahrt zum südlichen Gewerbegrundstück erfolgt über den bestehenden Parkplatz.

Der Markt Altusried hat sich darüber hinaus, dazu entschlossen, statt der privaten Verkehrsfläche eine öffentliche Verkehrsfläche umzusetzen. Zusätzlich wird eine Ausrundung der Zufahrt aufgenommen.

**Stellungnahme vom 28.06.2019 zur Fassung vom 17.06.2019 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung, Sonthofen:**

Stellungnahme:

Grundsätzlich so in Ordnung. Wg. Zufahrt zur OA 15 bitte im Einzelgenehmigungsverfahren beteiligen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

### **2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:**

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.01.2019, sowie Stellungnahme vom 03.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Durch die Überplanung gehen landwirtschaftliche Ertragsflächen unwiederbringlich verloren. Da die Landwirtschaft an die landwirtschaftliche Nutzfläche gebunden ist, bedeutet der Verlust von Produktionsflächen durch Bebauung und durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich eine Verschlechterung der Situation. Auch der Pachtmarkt wird durch die Flächenknappheit angeheizt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Überplanung landwirtschaftlicher Ertragsflächen wird zur Kenntnis genommen. Insgesamt wird durch das Vorhaben eine Fläche von 2,37 ha überplant. Jedoch ist ein Anteil von 1.839 m<sup>2</sup> bereits versiegelt. In diesem Bereich konnte bereits vorher keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden. Ähnliches gilt für den Bereich der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände". Dort waren vor der Änderung Parkplätze und Verkehrsbegleitgrün vorgesehen, eine landwirtschaftliche Nutzung wäre bei vollständiger Umsetzung dieser Planung ebenfalls nicht möglich gewesen. Dieser Änderungsbereich betrifft eine Fläche von 1.597 m<sup>2</sup>. Damit verbleibt eine neu überplante Fläche von 2,03 ha. Außerdem ist zu beachten, dass die benötigte Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan vollständig in den Geltungsbereich integriert ist. Eine oftmals nötige Überplanung weiterer, externer Flächen für die Landwirtschaft durch Aus-

gleichsmaßnahmen ist hier daher nicht nötig. Zusätzlich wurde im Rahmen der parallel verlaufenden Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Kimratshofen eine ursprünglich als Gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche von 2 ha Größe neu als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese "Reduzierungsfläche" ist somit nicht mehr für eine mögliche gewerbliche Bebauung vorgesehen und entspricht der Größe der neu überplante Fläche im Bebauungsplan "Im Tal". Der Verlust der dortigen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch diese Reduzierungsfläche "ausgeglichen".

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.01.2019 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten:**

Stellungnahme:

Aus forstlicher Sicht werden gegen den Entwurf des Bebauungsplans "Im Tal" keine Einwände erhoben, sofern zu dem angrenzenden Waldbestand der notwendige Sicherheitsabstand von einer Baumlänge - in diesem Fall wenigstens 30 m - eingehalten wird.

Der Waldbereich liegt im Südwesten und damit auch in einer potentiellen Hauptsturmrichtung und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Bäume bzw. Baumteile vom Wald auf das angrenzende aktuell Grünland und potentielle Bauland brechen können.

**Stellungnahme vom 03.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten:**

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan "Im Tal" wurde aus forstlicher Sicht überprüft. Dabei kommen wir zu dem Ergebnis, dass Wald von der Entwicklung des Areals nicht direkt betroffen ist. Dies gilt sowohl für die Entwicklung des Geltungsbereichs wie für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

Lediglich im Südwesten grenzt in der Nähe ein Waldbestand an. Der Sicherheitsabstand, der dem Plan zufolge hier eingehalten werden soll, reicht aus unserer Sicht aus, so dass für den Bebauungsplan "Im Tal" aus forstlicher Sicht keine Einwände bestehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den forstlichen Belangen für den Bebauungsplan "Im Tal" wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Für den geänderten Bebauungsplan "Freilichtspielgelände" gilt unsere Stellungnahme vom 11.04.2019 (AZ 7716.2-50-2-2) unverändert weiter. Denn der südwestliche Bereich grenzt direkt an den gemischten Laubholzbestand an, von dem prinzipiell bestimmte Gefahrensituationen ausgehen können. Deshalb sind baulich entsprechende Abstände einzuhalten.



Eingriffe in die Waldflächen im Geltungsbereich nördlich des Spielgeländes sind den Planungen zufolge nicht vorgesehen. Insofern erübrigt sich aus unserer Sicht eine Stellungnahme dazu. Wir gehen davon aus, dass diese Waldfläche letztlich unberührt erhalten bleibt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die forstlichen Hinweise zur Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung betrifft lediglich die Parkplatzflächen im nordöstlichen Teil des Planes. Ein Heranrücken der westlichen Wohnbebauung an den genannten Laubholzbestand wird durch die Änderung des Planes nicht ermöglicht.

#### **2.1.4 Brandschutz:**

---

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

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.01.2019 des Kreisbrandrates, Durach:**

Stellungnahme:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 herzustellen.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

#### **2.1.5 Ver- und Entsorgung:**

---

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

**Stellungnahme vom 25.04.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 der LEW Verteilernetz GmbH, Buchloe:**

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung und die Änderung der oben genannten Bebauungspläne bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und nachstehende Auflagen und Hinweise in Bezug auf die vorhandenen elektrischen Versorgungsanlagen eingehalten werden.

#### Bestehende 1-kV-Freileitung

Im Geltungsbereich verläuft eine 1-kV-Freileitung unserer Gesellschaft. Diese Leitung ist im beiliegendem Lageplan M 1: 1000 zeichnerisch dargestellt. Der Schutzbereich dieser Leitungen beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind in Bezug auf die 1-kV-Freileitung bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle bauausführenden Personen sowie deren gehandhabtes Werkzeug, wie z.B. Leitern, Gerüstteile, Arbeitsgeräte und der zum Einsatz kommende Baukran mit angehängten Lasten, müssen so gehandhabt bzw. betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Sicherung des Bestandes der Anlagen und der Hinweis auf die bestehende 1-kV-Freileitung und deren Beachtung bei der Durchführung von Baumaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

#### **Stellungnahme vom 14.05.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 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](mailto: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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen und Hinweise zur den Telekommunikationsanlagen und die Versorgung des Gebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

#### 2.1.6 Allgemeines zur Planung:

---

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

**Stellungnahme vom 30.04.2019 zur Fassung vom 25.02.2019 sowie Stellungnahme vom 11.07.2019 zur Fassung vom 17.06.2019 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

---

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens "Im Tal" (Rehle-Hof), um die Umsiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes samt Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses zu ermöglichen sowie die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche, auf der gewerbliche Nutzungen mit reduzierten Immissionswerten zugelassen werden. Die Planung steht im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufgeschäft zur Realisierung der Ortsumfahrung im Norden des Marktes Altusried. Die geplante Umsiedlung kann nur mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) möglich sein. Die Verknüpfung der beiden angrenzenden gewerblichen Flächen dient dazu, die Anbindung an die bestehende Bebauung an der Straße "Im Tal" (Kreisstraße OA 15) zu gewährleisten. Zur optischen Abgrenzung des Plangebietes von dem Betrieb und den Parkplätzen des Freilichtspielgeländes ist des Weiteren eine bepflanzte Grünfläche geplant.

Der Markt Altusried ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und eine hohe Wirtschaftskraft zu erhalten. Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar. Ein Abwandern des Unternehmens soll vermieden werden.

Dem Markt Altusried erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

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

Im Markt Altusried gibt es keine anderen gewerblichen Bauflächen, die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen. Das liegt vor allem daran, dass die gewerblichen Bauflächen (G 1 im Osten und G 2-Teilfläche im Norden von Altusried) im Eigentum von Dritten stehen. Außerdem wird die Fläche G 1 im Osten von Altusried durch die mögliche Ortsumfahrung für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet. Die im Jahr 2017 neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich des "Meierhofes" (südlich der Staatsstraße 2009) ist bereits für eine Ansiedlung von anderen Gewerbebetrieben vorgesehen. Somit sind die bisher unbebauten, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche für eine kurzfristige Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes nicht nutzbar. Im Markt Altusried gibt es auch keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die von der Lage und Fläche her geeignet sind, um den konkreten Bedarf zu decken und ein Abwandern des Unternehmens und somit den Verlust an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft zu verhindern.

### 3.2.1 Standort-Wahl:

---

Andere Flächen, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden könnten, gibt es zwar, aufgrund der besonderen Anforderungen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes an seine Umgebung, kommen jedoch nur wenige Flächen in Betracht. Die jetzige Fläche eignet sich aufgrund der bereits vorhandenen Struktur und der Vorbelastung des Gebietes hervorragend für die Umsiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Außerdem wird ein leerstehendes landwirtschaftliches Anwesen, das durchaus auch eine ortsbildprägende Funktion aufweist, einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.

### 3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

---

Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

### 3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

---

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den nördlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) und für den südlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) festgesetzt.

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

- Im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Lagerhäuser und Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe sowie milchverarbeitende Betriebe einen generellen Ausschluss. Somit können Konflikte mit angrenzenden bestehenden Nutzungen vermieden werden.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) Tankstellen generell ausgeschlossen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>). Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.

- Darüber hinaus werden die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) aufgeführten Nutzungen für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE<sub>e</sub>) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) wird prinzipiell der Katalog an Nutzungen eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO zu Grunde gelegt. Lediglich die Art der Betriebe wird bezüglich ihrer Zweckbestimmung eingeschränkt. Zulässig sind, bezogen auf deren Emissionsverhalten, in Anlehnung an die Formulierung im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) demnach lediglich "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" im Gegensatz zu der ursprünglichen Formulierung "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe". Durch diese Einschränkung wird für die Art der Betriebe eine für den anschließenden, zu einem großen Teil von Wohnnutzung geprägten Bereich eine verträgliche Vorgabe getroffen.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. An diesem Standort im Gewerbegebiet siedelt sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb an, der aus betriebswirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen (u.a. Winterdienst) auf eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter angewiesen ist. Um den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden, sind Einzelhandelsbetriebe, Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe und milchverarbeitende Betriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise im eingeschränkten Gewerbegebiet

(GE<sub>e</sub>) zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im südlichen Plangebiet ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,50 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung, die vor der Flächennutzungsplanänderung schon jetzt eine Mischnutzung aufweist. Durch die moderate Grundflächenzahl von 0,50 in Verbindung mit den getroffenen Höhenfestsetzungen und der Vorschrift zu den Geländeänderungen wird eine zu massive Bebauung ausgeschlossen.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für das nördliche Plangebiet wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen des Gebietes erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaßen unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungs-Möglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen

dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende 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 (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

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:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten (NN-)Höhenlinien eindeutig



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

- 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:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das jeweilige betreffende Grundstück im Teil des Bebauungsplanes eine Bebauung bis 85 m zu ermöglichen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Werbeanlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

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

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. A. Eppinger)