



## Inhaltsverzeichnis

---

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	6
4	Satzung	10
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	11
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	16
7	Begründung – Sonstiges	18
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	19
9	Begründung – Bilddokumentation	20
10	Verfahrensvermerke	21

# 1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

## 2

### Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

---

2.1



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

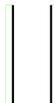
2.3



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

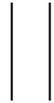
2.4



**Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5



**Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



**Öffentliche Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen

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

2.7



**Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.8



Umgrenzung von Flächen mit **Bindung für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung** der Gehölzbestand der Böschung ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

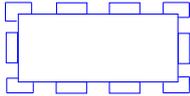
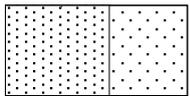
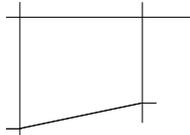
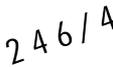
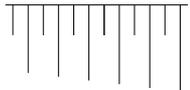
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" des Marktes Altusried. Die Inhalte des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" werden für diesen Bereich vollständig durch diese 8. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der in der Nähe liegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" des Marktes Altusried (siehe Planzeichnung);
- 3.2  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 7. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" des Marktes Altusried (siehe Planzeichnung);
- 3.3  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des zur Zeit der Planaufstellung des vorliegenden Änderung in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" des Marktes Altusried (siehe Planzeichnung);
- 3.4  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.5  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 3.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 3.8  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

### 3.9 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

### 3.10 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

### 3.11

D

**Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes;** hier Bau-  
denkmal "Bauernhaus" an der Poststraße 10 (Aktennr. D-7-80-  
112-5), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

### 3.12 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

### 3.13 Hinweise zum Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der

Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **3.14 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Altusried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

### **3.15 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Bauausschuss des Marktes Altusried die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" in öffentlicher Sitzung am 10.09.2020 beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 25.03.2020.

### § 2 Bestandteile der Satzung

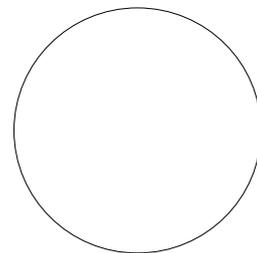
Die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.03.2020. Der 8. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 25.03.2020 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### § 3 In-Kraft-Treten

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" der Markt Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altusried, den .....

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



(Dienstsiegel)

## 5.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 5.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Hauptort des Marktes Altusried unmittelbar südwestlich des Ortskerns. Der Geltungsbereich wird mittig durch die "Poststraße" durchlaufen.
- 5.1.1.2 Auf der nördlich der "Poststraße" liegenden Teilfläche ist in der Grundfassung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" eine Grünfläche als Friedhof festgesetzt. Südlich der "Poststraße" ist in eben diesem Bebauungsplan ein Parkplatz festgesetzt. In der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" ist südlich der "Poststraße" ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Appartementhotel" und eine Verkehrsfläche als Parkplatz festgesetzt; nördlich wird eine "öffentliche Grünfläche als Friedhof festgesetzt". Der alleeartige Baumbestand entlang der "Poststraße" steht auf Gemeindeflächen und kann bestehen bleiben.
- 5.1.1.3 Der tatsächliche Bestand weicht von diesen Festsetzungen ab. Der Bereich nördlich der "Poststraße" beinhaltet eine aktuell als Parkplatz genutzte, gekieste Fläche (Fl.-Nr.246/4). Das Gelände südlich der "Poststraße" fällt nach Süden hin ab und wird aktuell als Grünfläche genutzt, der in der Grundfassung festgesetzte Parkplatz sowie das in der 3. Änderung festgesetzte "Appartementhotel" bestehen nicht. Die Straße selbst ist alleeartig von Bäumen gesäumt.
- 5.1.1.4 Der Geltungsbereich umfasst die Flächen nördlich der "Poststraße", auf denen der Parkplatz besteht, sowie die westlich angrenzende Böschung mit einem Anstieg von ca. 2 m. Auf dieser Böschung sowie am östlichen und nördlichen Rand bestehen Bestandsbäume. Südlich der "Poststraße" erstreckt sich der Geltungsbereich über diejenigen Flächen, die in der Grundfassung des Bebauungsplanes " Altusried-Hauptschule " vom 12.11.1973 als Parkfläche festgesetzt sind. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried – Hauptschule" wurden diese teilweise in das "Sondergebiet Appartementhotel", teilweise in eine "Öffentliche Grünfläche als Sportplatz" geändert. Davon wiederum ausgenommen sind diejenigen Flächen, die mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" bereits als Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten festgesetzt sind.
- 5.1.1.5 Um den Geltungsbereich herum bestehen die folgenden bestehenden und geplanten Nutzungen: Im Westen schließt ohne Lücke und Überlagerung der zurzeit in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Poststraße" an, der Wohnen, Ferienwohnungen und Hotel als Nutzung vorsieht. Südlich des Geltungsbereiches schließen sich Grünflächen an; im Südosten schließt ohne Lücke und Überlagerung die Fläche für den Kindergarten an (7. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule", derzeit im Bau). Im Nordosten befindet sich der Friedhof, im Norden verläuft die "Lusignanstraße" durch ein Wohngebiet.
- 5.1.1.6 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 246/4 (Teilfläche), 248/2 (Teilfläche) und 251 (Teilfläche).

## **5.1.2 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 5.1.2.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.
- 5.1.2.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich lediglich der gekieste Parkplatz, jedoch keine bestehenden Gebäude.
- 5.1.2.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süden hinfallend.

## **5.2 Erfordernis der Planung, Übergeordnete Planung und Systematik der Planung**

### **5.2.1 Erfordernis der Planung**

- 5.2.1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den bestehenden Parkplatz auf dem Grundstück mit der Flurnummer 246/4 bauleitplanerisch zu sichern. Im Geltungsbereich der Grundfassung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" sind einige Festsetzungen nicht wie auf dem Bebauungsplan gezeigt in die Realität umgesetzt worden. Konkret ist die "Poststraße" mit kleinen Änderungen im Straßenverlauf realisiert worden. Auf der Fläche südlich der Straße besteht der festgesetzte Parkplatz sowie das festgesetzte "Appartementhotel" nicht. Bei in der Nähe anstehenden Bauvorhaben muss aus Sicht des Immissionsschutzes aber berücksichtigt werden, dass dort ein Parkplatz und ein Appartementhotel entstehen könnte, was die Betrachtung von Bauvorhaben nicht nur komplizierter macht, sondern auch nicht der gemeindlichen Planungsabsicht entspricht, da an der betreffenden Stelle kein Parkplatz geplant ist. Ein Teil des festgesetzten Parkplatzes ist bereits durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes in einen Kindergarten umgewandelt worden. Dafür wird allerdings nördlich der "Poststraße" eine Fläche aktuell als Parkplatz genutzt. Diese soll auch weiterhin bestehen bleiben. Das in der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" geplante "Appartementhotel" wurde ebenfalls nicht realisiert.
- 5.2.1.2 Sollten am bestehenden Parkplatz Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, besteht aktuell keine bauleitplanerische Grundlage für dafür eventuell notwendige Genehmigungen. Daher ergibt sich die paradoxe Situation, dass an einem bestehenden Parkplatz keine Umbaumaßnahmen durchgeführt werden können, während ein nicht bestehender Parkplatz bei Bauvorhaben berücksichtigt werden muss. Die bestehende Situation stellt die Gemeinde vor komplizierte Herausforderungen, die nur lösbar sind, wenn der nicht existente Parkplatz und das Appartementhotel im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert wird und der bestehende Parkplatz bauleitplanerisch gesichert ist. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **5.2.2 Übergeordnete Planungen**

- 5.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

- 5.2.2.2 Das Vorranggebiet Nr. WVR27 für die öffentliche Wasserversorgung ist von dem überplanten Bereich ungefähr 370 m entfernt.
- 5.2.2.3 Die Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Grünfläche dargestellt; auf der Fläche nördlich der "Poststraße" ist bereits der vorhandene Parkplatz dargestellt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und einer Verkehrsfläche. Da die im getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 5.2.2.4 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes in vollem Umfang umgesetzt.
- 5.2.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Östlich des Geltungsbereiches befindet sich als archäologisches Denkmal die "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Blasius und Alexander in Altusried". Im Südosten befindet sich als Baudenkmal das "Ehem. Bauernhaus, jetzt Vereinsheim, zweigeschossiger, verputzter Ständerbau mit Flachsatteldach und Hakenschopf".
- 5.2.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### 5.2.3 Systematik der Planung

- 5.2.3.1 Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - es wird keine zusätzliche zulässige Grundfläche festgesetzt.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 5.2.3.2 Der redaktionelle Aufbau der 8. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 5.2.3.3 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte

Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

### **5.3 Andere Belange**

#### **5.3.1 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 5.3.1.1 Vom Plangebiet wirken Verkehrslärm-Immissionen auf umliegende, schützenswerte Wohnnutzungen. Diese wurden in einer Grobabschätzung gemäß 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung) ermittelt und bewertet.
- 5.3.1.2 Der Parkplatz umfasst etwa 50 Stellplätze. Diese werden hauptsächlich tagsüber durch Pendler, welche im Ortskern arbeiten genutzt. Bei größeren Sportveranstaltungen und Beerdigungen wird hier ebenfalls geparkt. Ein Teil der Stellplätze ist für Mitarbeiter der Raiffeisenbank reserviert. Nachts findet nahezu kein Verkehr statt.
- 5.3.1.3 Den Berechnungen wurde "zentral gelegener, gebührenfreier Parkplatz" zugrunde gelegt. Daraus ergeben sich gemäß der Parkplatzlärmstudie 0,3 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und 0,06 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Für eine Abschätzung auf der sicheren Seite wurden Zuschläge für die Parkplatzart gemäß einem Parkplatz an einer Gaststätte ( $K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$ ,  $K_I = 4 \text{ dB(A)}$ ) vergeben, da davon ausgegangen werden kann, dass der Parkplatz auch als Treffpunkt genutzt wird. Daraus ergeben sich Schall-Leistungspegel von tags  $L_W = 88,3 \text{ dB(A)}$  und nachts  $L_W = 81,3 \text{ dB(A)}$ .
- 5.3.1.4 Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich unterschritten werden. Am nächsten Gebäude zum Parkplatz auf der Fl.-Nr. 246/19 werden die Immissionsgrenzwerte tags um mindestens 12 dB und nachts um mindestens 9 dB unterschritten.
- 5.3.1.5 Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Parkplatzverkehrslärmeinwirkungen gewährleistet.

#### **5.3.2 Wasserwirtschaft**

- 5.3.2.1 Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig über die belebte Bodenzone versickert.

## **5.4 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung**

### **5.4.1 Stand vor der Änderung**

- 5.4.1.1 In der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" ist südlich der "Poststraße" ein Sondergebiet "Appartmenthotel" mit einer Geschossflächenzahl von 0,80, zwei Vollgeschossen und Dachform Satteldach sowie eine Verkehrsfläche als Parkplatz festgesetzt.
- 5.4.1.2 In der rechtsverbindlichen 3. Änderung ist nördlich der "Poststraße" eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Friedhof" festgesetzt.

### **5.4.2 Inhalt der Änderung**

- 5.4.2.1 Für den Bereich nördlich der "Poststraße" wird in der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche wird der bestehende Parkplatz bauleitplanerisch gesichert. Umbaumaßnahmen sind damit dort zulässig.
- 5.4.2.2 Südlich der "Poststraße" wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- 5.4.2.3 Die Verkehrsfläche der "Poststraße" mit Straßenbegleitgrün und zu erhaltenden Bäumen kann wie im Bestand vorhanden festgesetzt werden.

**6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

6.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes Altusried. Der Geltungsbereich wird durch den Verlauf der bestehenden "Poststraße" in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich getrennt. Im Südwesten der z.T. zu überplanenden Grünfläche liegt eine Sportanlage mit einer Laufbahn und Tennisplätzen. Nordöstlich grenzt der Friedhof Altusried an das Plangebiet an, während im Nordwesten und Osten die Bestandsbebauung des Marktes Altusried liegt. Im Zuge der rechtsverbindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" (Fassung vom 23.03.2018) wurde östlich an den südlichen Teil des Geltungsbereiches angrenzend eine Fläche für Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Entlang der "Poststraße" führt eine Kastanienallee.

6.2.1.2 Der gesamte Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" (Beschlussfassung vom 05.02.1974 und vom 06.08.1974). Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist derzeit noch nicht bebaut, allerdings sieht die Grundfassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" hier einen Parkplatz vor. Diese wurden bislang nicht umgesetzt, die Fläche ist noch vollständig unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss am 22.11.1982) ist für den größten Teil des Geltungsbereiches ein Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung Appartementhotel festgesetzt, während für andere Teilbereiche eine öffentliche Parkfläche bzw. öffentliche Grünfläche als Sportplatz festgesetzt sind.

Der nördlich der "Poststraße" gelegene Teilbereich wurde durch die Grundfassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" als Grünfläche für den Friedhof festgesetzt. Sie wird jedoch nicht als Friedhof, sondern als Kiesparkplatz genutzt. Auf der Böschung am westlichen Rand und im Übergangsbereich zum Friedhof bestehen verschiedene Gehölze.

Etwa 50 m südlich des Geltungsbereiches liegt die Schutzzone III A bzw. III B des Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle"

## **6.2.2 Auswirkungen der Planung**

6.2.2.1 Anlass für die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" ist die Planung mehrerer Gebäude für Wohnen und Beherbergungszwecke auf der westlich an den Parkplatz angrenzenden innerörtlichen Grünfläche. Die Änderung dient vorrangig dem Ausräumen möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte mit dem bestehenden Parkplatz, der als Grünfläche festgesetzt ist, und dem festgesetzten, jedoch nie umgesetzten Parkplatz südlich der "Poststraße". Durch die Änderung wird der bestehende Parkplatz als solcher festgesetzt, während die Fläche des nie umgesetzten Parkplatzes südlich der "Poststraße" nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die Gehölze auf der Böschung im westlichen Bereich des bestehenden Parkplatzes werden – wie auch die Alleebäume entlang der "Poststraße" erhalten. Durch die Planung werden keine Flächen neu versiegelbar und es wird keine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Die Wahrscheinlichkeit eines Eingriffs in das südlich gelegene Wasserschutzgebiet "In der Hölle" wird durch die Festsetzung einer Grünfläche an Stelle des bisher vorgesehenen Parkplatzes verringert.

## **6.2.3 Fazit**

6.2.3.1 Durch die geplante Änderung sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

**7.1 Umsetzung der Planung****7.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

7.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der überplanten Flächen nicht erkennbar.

**7.1.2 Erschließungsrelevante Daten**

7.1.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,88 ha

7.1.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Öffentliche Verkehrsflächen	0,18	20,1 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche	0,18	20,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,52	59,8 %

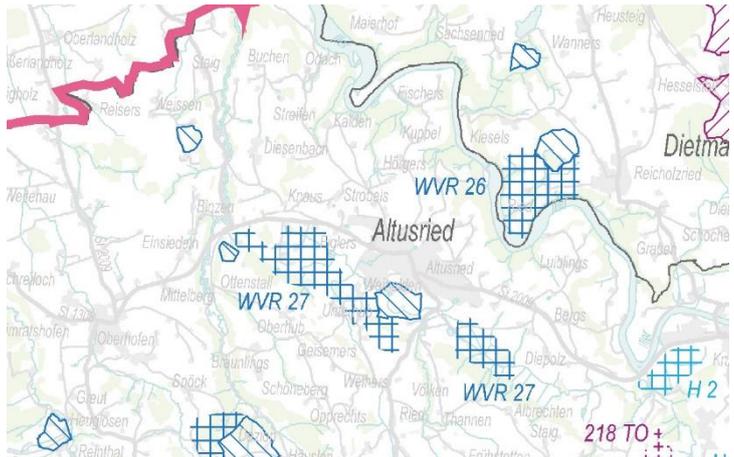
**7.2 Zusätzliche Informationen****7.2.1 Planänderungen**

7.2.1.1 Für die in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.09.2020 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung vom 25.03.2020 ausgearbeitet. Die in der Ausschuss-Sitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen beschränken sich auf Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung sowie redaktionelle Änderungen und Ergänzungen. Ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bauausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 10.09.2020 enthalten.

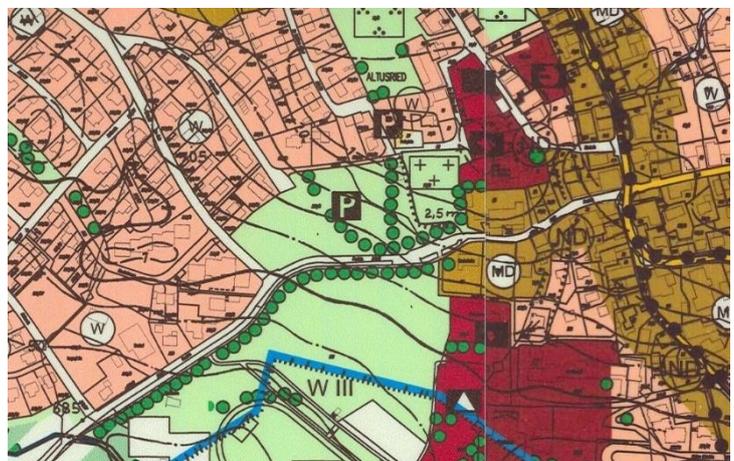
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Altusried-Hauptschule", Festsetzung einer Grünfläche, Verkehrsfläche und des Parkplatzes sowie eines Appartement-Hotels



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Wasserschutzgebiete (///) und Vorranggebiet Nr. WVR27 für die öffentliche Wasserversorgung (+++)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Norden auf den bestehenden Parkplatz, im Hintergrund ist die Baustelle des Kindergartens erkennbar



Blick von Osten auf die "Poststraße" (Vordergrund), gut erkennbar der alleeartige Baumraum, im Hintergrund abbiegend die Straße "Am Rain"



Blick von Westen auf die Grünfläche südlich der "Poststraße" (linker Bildrand)



## Verfahrensvermerke

---

### 9.1 **Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 16.09.2020. Der Beschluss wurde am 20.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den .....

.....  
Joachim Konrad, 1. Bürgermeister

### 9.2 **Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.12.2019 bis 22.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 28.11.2019; Entwurfsfassung vom 11.11.2019; Bekanntmachung am 06.12.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Altusried, den .....

.....  
Joachim Konrad, 1. Bürgermeister

### 9.3 **Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 02.12.2019 (Entwurfsfassung vom 11.11.2019; Billigungsbeschluss vom 28.11.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Altusried, den .....

.....  
Joachim Konrad, 1. Bürgermeister

### 9.4 **Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 10.09.2020 über die Entwurfsfassung vom 25.03.2020.

Altusried, den .....

.....  
Joachim Konrad, 1. Bürgermeister

## 9.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altusried, den .....

.....  
Joachim Konrad, 1. Bürgermeister

## 9.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altusried, den .....

.....  
Joachim Konrad, 1. Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 11.11.2019

Plan geändert am: 25.03.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Projektkoordination

Rudolf Zahner

Landschaftsplanung

Dorothee Clausen

Immissionsschutz

Jonathan Bitsch

Artenschutz

Stefan Böhm

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".