



Markt Altusried

Bebauungsplan
"Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 16
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 17
6	Hinweise und Zeichenerklärung 18
7	Satzung 27
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 38
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 64
11	Begründung – Sonstiges 65
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 68
13	Begründung – Bilddokumentation 69
14	Verfahrensvermerke 70

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 2)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

- 1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Sonstiges Sondergebiet "Milchwerk"; das Sondergebiet "Milchwerk" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen von Betrieben der Milchverarbeitung und Betrieben der Verarbeitung von Milchprodukten (z.B. Käse).



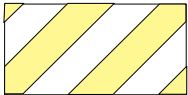


Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für die Produktion, Lagerung und Weiterverarbeitung von Waren von Betrieben der Milchverarbeitung und Betrieben der Verarbeitung von Milchprodukten (z.B. Käse)
- Verkaufsräume, die dem Milchwerk deutlich in Form untergeordnet sind; die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 100 m² nicht überschreiten
- Räume zur Verwaltung der zulässigen Betriebe der Milchverarbeitung und Betrieben der Verarbeitung von Milchprodukten (z.B. Käse)
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die den Betrieben der Milchverarbeitung und Betrieben der Verarbeitung von Milchprodukten (z.B. Käse) zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Sanitärräume, Technikräume
- die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur (z.B. Trafostationen, Anlagen für Löschwasser), Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- sonstige dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen (Einhausung für Kühlaggregate, Müllhäuschen etc.)
- Zufahrten, Umfahrungen und Anlieferungsrampen
- Stellplätze inkl. Fahrgassen
- Grünflächen (z.B. Baumquartiere, Pflanzbeete)
- Werbeanlagen

Dem Sondergebiet "Milchwerk" sind die Immissionswerte eines Gewerbegebietes zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

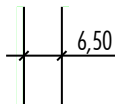
- 2.2 GRZ **Maximal zulässige Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80) zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattete (nicht vollflächig versiegelte) Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten (bspw. Sickerpflaster)
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 H m ü. NHN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Höhe von Werbeanlagen**
Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.6 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.7  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Einrichtungen und sonstige bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Wertstoffcontainer, Vordächer, unterirdische Tanks zur Speicherung von Regenwasser, Löschwassertanks, Trafostationen) sowie Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.9  **Verkehrsflächen (öffentlich)** inkl. Bankett
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche** inkl. Bankett
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.);

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

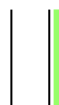
2.13



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.14



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.16 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser aus den Dach- und Verkehrsflächen wird in Rohrleitungen und Mulden gesammelt.

Das Niederschlagswasser wird teilweise über eine Oberbodenzone und teilweise über eine Sedimentationsanlage vorgereinigt und gedrosselt dem "Holzmüllerbach" zugeführt.

Der Drosselabfluss ist auf Grundlage des Merkblattes M 153 zu bestimmen. Die Vorgaben der DWA Merkblattes M 153 und Arbeitsblattes A117 sind einzuhalten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 2.17 **Schmutzwasserentsorgung** Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwassersammler einzuleiten. Die Einleitung von Regen-, Grund- oder Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist auszuschließen.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.18  Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen, Entwässerungsmulden sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Förderung der Biodiversität auf Grünflächen** Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die privaten Grünflächen, außerhalb der Bereiche mit Gehölzpflanzungen, mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen. Die Bereiche, welche nicht durch Gehölze bepflanzt sind, sind durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.20 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.21 **Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

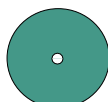
2.22



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) zur Förderung der Biodiversität" zu verwenden

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

2.23



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) zur Förderung der Biodiversität" zu verwenden.

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

2.24



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) zur Förderung der Biodiversität" zu verwenden.

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

2.25 **Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) zur Förderung der Biodiversität**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1000 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 2 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S.2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliker Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> ,
Eingriffliker Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26 Fassadenbegrünung

Die Außenfassaden der Gebäude sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 20 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind großflächige Bereiche wie Tore und Glasfronten. Aus betrieblichen Gründen darf die Begrünung in einem notwendigen Maß von der Fassade abrücken und über Rankhilfen erfolgen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus sp.</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Dreispitzige Jungfernrebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) zur Förderung der Biodiversität" zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" des Marktes Altusried

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

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 94/15 und 2045/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kimratshofen. Der Planung werden von den Maßnahmen 10.180 m² zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Der genaue Ausgleichsbedarf kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, wird die Durchführung der Maßnahmen und die Pflege der Ausgleichsflächen über einen Grundbucheintrag gesichert.

Planskizze Fl.-Nr. 94/15



Maßnahmen:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)
- Nutzungsextensivierung zur Entwicklung einer artenreichen Nasswiese
- Anlage von Kleingewässern; Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation
- Hecken- und Baumpflanzungen; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

- ① Extensivierung und Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese
- ② Extensivierung und Entwicklung einer artenreichen, seggen- oder binsenreichen Nasswiese
- ③ Kleingewässer
- ④ Heckenstrukturen
- ⑤ Baumpflanzungen

Planskizze Fl.-Nr. 2045/3



Maßnahmen:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (mindestens zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)
- Anlage einer Streuobstwiese unter Verwendung standortheimischer oder regionaltypischer Arten mit einem Pflanzraster von 12x12 m² bzw. 12x15 m²

 Vorhandene Kompensationsflächen (ÖFK ID 141706 und 141707)

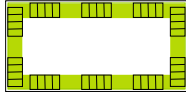
4 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**

- 4.1 **Abstandsflächen** Für das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet wird, abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m festgelegt.
(Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.2 **Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

5

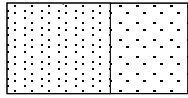
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



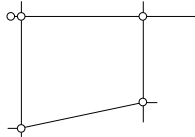
Umgrenzung von Flächen des Ökoflächenkatasters (ÖKF ID: 141701 und 193654), innerhalb des Geltungsbereiches;
(siehe Planzeichnung)

6.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

258/2

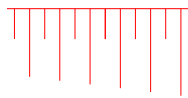
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.5



Geplante Böschung (siehe Planzeichnung)

6.6

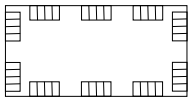


Bestehendes Fahrrecht (siehe Planzeichnung)

6.7

Baumschutz

Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen 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 "Landschaftsbauerschutz 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.

- 6.8 Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.
- 6.9 Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- 6.10 Insektenvielfalt** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- 6.11 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 Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.
- 6.12**  Umgrenzung von **Flächen des Ökoflächenkatasters** (ÖKF ID: 193654), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

- 6.13 Ökokontokataster und Ausgleichsmaßnahmen**
- Die wegfallenden Kompensationsflächen sind durch die Gemeinde oder durch ein Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde aus dem Ökoflächenkataster zu entfernen.
- Alle Ausgleichs- und Ersatzflächen und Maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) sind von der Gemeinde oder durch ein Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde an das Ökoflächenkataster zu melden. Die Meldung hat mit der Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen.
- Die Ausgleichsflächen sind bis zum Satzungsbeschluss vertraglich und dinglich (zugunsten des Freistaates Bayern) zu sichern. Vor Beurkundung ist dem Landratsamt ein entsprechender Entwurf zur Beurkundung vorzulegen.
- 6.14 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**
- Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 6.15 Grundwasserdichte Untergeschosse**
- Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.
- 6.16 Überflutungsschutz**
- Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch

liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Es wird im Übrigen auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

6.17 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund 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.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmate-

rial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

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.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Die bereits durchgeführten Voruntersuchungen hinsichtlich der Belastung des Bodens (Auffüllungen) ersetzen nicht die abfallrechtliche Einstufung. Zur Verwertung oder Entsorgung des Materials ist eine Haufwerksbeprobung gemäß PN 98 durchzuführen und das Material anschließend erneut zu untersuchen.

Hinsichtlich der Verwertung des Straßenaufbruchs ist das LfU-MB 3.4/1 zu beachten.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird dem Bauherren angeraten, im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

6.18 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

Bei geplanten Baumaßnahmen im überplanten Bereich ist auf Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit zu achten (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.). Werden solche Auffälligkeiten bemerkt, ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

Evtl. angetroffener, schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (§ 7 Abs. 2 u. § 15 KrWG), entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.19 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden vom Markt Altusried ausdrücklich empfohlen.

- 6.20 Marktgemeindliche Einfriedungssatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung ("Satzung zur Regelung von Grundstückseinfriedungen") in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.21 Marktgemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung ("Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen") in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.22 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
Industriebauten, die größer als 5.000 m² sind, müssen eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge haben. Beim Erstellen von Gewerbebetrieben können je nach Nutzung weitere Forderungen erfüllt werden müssen, z.B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen.
- 6.23 Anbauverbotszone** Im Bereich zwischen 0m und 20m vom Fahrbahnrand der St 1308 besteht eine Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG. Die Einhaltung der Anbauverbotszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss von baulichen Anlagen jeder Art, Ausschluss von Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang, Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen, die den Verkehr beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in

den Straßengrund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft. Bei den Einzelgenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Kempten erforderlich (gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO).

Außerhalb der Anbauverbotszone darf Werbung nur am Ort der Leistung errichtet werden, wobei diese Werbung nicht beweglich, nicht überdimensioniert, schnell erfassbar und blendfrei gestaltet werden muss.

6.24 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG): 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 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG): 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 (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Der Markt Altusried behält

sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Entstehende Emissionen in Folge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind entschädigungslos zu dulden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

6.25 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung 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.

6.26 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Art der Nutzung).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 und Art. 58 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Bauausschuss des Marktes Altusried den Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" in öffentlicher Sitzung am 03.02.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.11.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.11.2021. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 18.11.2021 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

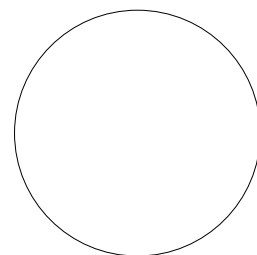
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" des Marktes Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altusried, den

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



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Das zu überplanende Gebiet befindet sich westlich des Ortsteiles Kimratshofen, südlich der Staatsstraße St 1308 Leutkirch-Altusried ("Landstraße") und direkt westlich angrenzend an das bestehende Milchwerk von Kimratshofen. Hier bestehen bereits das Milchwerk Kimratshofen mit den beiden Betrieben Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG, die durch die vorliegende Planung Erweiterungsmöglichkeiten erhalten sollen. Nördlich des Plangebietes ist eine Kläranlage angesiedelt.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich mit einer Größe von 2,34 ha beinhaltet Flächen westlich des Betriebs Albert Herz GmbH.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 237 (Teilfläche), 237/2 (Teilfläche), 258/2 (Teilfläche), 258/10 (Teilfläche), 258/11 (Teilfläche), 260 (Teilfläche), 260/1 (Teilfläche) und 260/3 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

8.2.1.2 Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar westlich an das bestehende Milchwerk an. Innerhalb des überplanten Bereiches bestehen keine Gebäude oder herausragenden naturräumlichen Einzelelemente.

8.2.1.3 Das Gelände fällt leicht nach Nordosten hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 7%. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die im Ortsteil Kimratshofen, im Bereich des dortigen Milchwerkes, bestehenden Betriebe Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG planen westlich der Albert Herz GmbH die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätten. Aktuell ist eine Erweiterung der Produktionsflächen, der Lagerflächen

und der Verwaltungsflächen beider Firmen geplant. Hierzu sollen zukünftig zwei Gebäude inklusive Zwischenbau entstehen.

- 8.2.2.2 Eine wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung der beiden Betriebe am Standort Kimratshofen hat in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung des Marktes Altusried eine hohe Priorität. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich ist erforderlich, um durch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten den Bestand und Ausbau der Albert Herz GmbH und der Allgäu Milch Käse e.G. am Standort Kimratshofen und somit den langfristigen Erhalt von Arbeitsplätzen in der Markt-gemeinde zu sichern.
- 8.2.2.3 Derzeit liegen dem Markt Altusried die genannten Erweiterungsvorhaben der beiden Betriebe westlich der Albert Herz GmbH vor. Mittel- bis längerfristig sind zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten südlich der Albert Herz GmbH und der Allgäu Milch Käse eG sowie Änderungen im Bestand denkbar. Hierfür besteht jedoch momentan kein konkreter Bedarf. Sollten die unbebauten Flächen künftig ebenfalls zur Betriebserweiterung benötigt werden, werden sie zum betreffenden Zeitpunkt in einem separaten Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich bearbeitet. In diesem Zusammenhang kann auch der derzeitige Betriebsbestand mit in einen bereits in Aufstellung befindlichen „Gesamt“-Bebauungsplan aufgenommen werden, um Änderungen am Bestand zu gewährleisten. Derzeit sieht der Markt Altusried hierfür kein Erfordernis der Planung, weshalb lediglich der vorliegende Geltungsbereich überplant wird.
- 8.2.2.4 Da sich die Betriebe mit Ihren Produkten immer wieder kurzfristig dem Markt anpassen müssen und es somit immer wieder zu baulichen Veränderungen kommen kann, wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht weniger Flexibilität.
- 8.2.2.5 Dem Markt Altusried erwächst aus den genannten Gründen ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Marktgemeinde Altusried als allgemeiner ländlicher Raum.

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - A III 1 Bestimmung der Marktgemeinde Altusried als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
 - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
 - B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
 - B III 5.2 Die Wander-, Radwander- und Reitwege sollen weiter vernetzt, qualitativ verbessert und bei Bedarf ergänzt werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken

vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 8.2.3.3 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.
- 8.2.3.4 Das Thema Anbindung wurde in der vorbereitenden Bauleitplanung abgearbeitet.
- 8.2.3.5 Der Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin teils als Sonderbauflächen (S) "Milchverarbeitender Betrieb", teils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nur teilweise übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 8.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung zweier bestehender Betriebe handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Markt Altusried geprüft.
- 8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, zwei ortsansässigen milchverarbeitenden Betrieben bzw. Betrieben der Verarbeitung von Milchprodukten notwendige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und somit den langfristigen Bestand der Betriebe am Standort Kimratshofen zu sichern.
- 8.2.4.3 Für die geplanten Baukörper soll erreicht werden, dass sie zur vorhandenen Betriebsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden

Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.

- 8.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

- 8.2.5.1 Die Marktgemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der geplanten Nutzung als Erweiterungsfläche für zwei ortsansässige, bestehende Betriebe und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale nicht in Frage kommen.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.6.1 Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes soll eine neue Betriebshalle der Allgäu Milch Käse eG entstehen, im südlichen Bereich werden Erweiterungsflächen für neue Betriebsgebäude der Albert Herz GmbH geschaffen.
- 8.2.6.2 Erschlossen wird das Plangebiet über die bereits vorhandene Anbindung an den nördlich der Albert Herz GmbH bestehenden Kreisverkehr der Staatsstraße St 1308 ("Landstraße"). Die öffentliche Verkehrsfläche führt nordwestlich an den neu geplanten Betriebsflächen vorbei und endet im Westen in einer für Lastzüge geeigneten Wendeschleife. Im nordwestlichen Bereich sind außerdem öffentliche Stellplätze vorgesehen, die auch als Wanderparkplatz zur Verfügung stehen sollen, da in diesem Bereich ein Wanderweg Richtung Burgstelle Hohenthann beginnt.
- 8.2.6.3 Darüber hinaus werden die neuen Betriebsgebäude über eine Privatstraße erschlossen und umfahren, die von der Wendeschleife ausgehend um die geplanten Baukörper herumführt und südlich des Kreisverkehrs wieder auf die geplante Zufahrt trifft.
- 8.2.6.4 Entlang der westlichen, südlichen und südöstlichen Gebietsgrenze sind auf privaten Grünflächen umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung der geplanten Gebäude vorgesehen.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.7.1 Für das Planungsgebiet ist ein sonstiges Sondergebiet (SO) "Milchwerk" festgesetzt.

Als Festsetzungsalternative wäre auch ein Gewerbegebiet (GE) möglich gewesen. Der Markt Altusried möchte jedoch am geplanten Standort ausschließlich Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Milchwerke schaffen, andere gewerbliche Nutzungen sollen dort nicht stattfinden. Um

dies planungsrechtlich sicherzustellen, wurde auf die Möglichkeit zurückgegriffen, die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (SO) "Milchwerk" eindeutig und auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten zu regeln.

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

- Für das sonstige Sondergebiet "Milchwerk" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden.
- Das sonstige Sondergebiet "Milchwerk" soll ausschließlich der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen von milchverarbeitenden Betrieben bzw. Betrieben der Verarbeitung von Milchprodukten dienen. Hierzu gehören neben Gebäuden und Räumen für die Produktion, Lagerung und Weiterverarbeitung von Waren milchverarbeitender Betriebe bzw. Betrieben der Verarbeitung von Milchprodukten auch Verkaufsräume. Diese müssen dem Milchwerk jedoch deutlich untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 100 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Räume zur Verwaltung der milchverarbeitenden Betriebe zulässig sowie die erforderlichen, dem Milchwerk zu- und untergeordneten Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, Sanitärräume und Stellplätze. Ebenfalls zulässig sind sonstige dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen wie Einhausungen für Kühlaggregate, Müllhäuschen etc. Wohnungen für Betriebsleiter und Mitarbeiter sind für die betriebliche Entwicklung im Planungsgebiet nicht erforderlich und werden deshalb bewusst nicht zugelassen.

8.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung des Grundstückes und der Verwirklichung von unterschiedlichen Baukörpern bzw. Gebäudeanordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,65 ist ausreichend, um die geplanten Betriebserweiterungen zu ermöglichen, berücksichtigt aber gleichzeitig das Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Da die zu erweiternden Betriebe der Lebensmittelherstellung dienen, ist zur Vermeidung von übermäßiger Staub- und Schmutzbildung im Betriebsbereich eine Asphaltierung der Zufahrten erforderlich. Allein hierdurch wird das Überschreitungspotenzial nahezu ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben die erforderlichen und zulässigen Stellplätze sowie alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Schuppen etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch

die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Nebenanlagen sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird die Voraussetzung zur Einrichtung aller betriebsnotwendigen Anlagen geschaffen. Die Kappungsgrenze wird hierfür auf eine Grundflächenzahl von 0,90 erhöht. Diese Zahl relativiert sich jedoch, wenn man berücksichtigt, dass ein Teil der überplanten Flächen als private Grünflächen festgesetzt sind. Diese zählen zwar nicht zur Nettobaufläche, würde man sie jedoch in die Berechnung der Grundflächenzahl mit einbeziehen, würde auch bei einer Ausschöpfung aller Überschreitungsmöglichkeiten eine Grundflächenzahl von 0,80 nicht überschritten.

- 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 Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzung entsprechendes Maß festgesetzt.

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

8.2.7.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine Längenentwicklung von Baukörpern über 50 m. Dies ist notwendig, um den Betrieben den erforderlichen Spielraum bei der Gestaltung der neu geplanten Baukörper zu geben.

8.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) 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.

8.2.7.7 Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. Wertstoffcontainer, Vordächer, unterirdische Tanks zur Speicherung von Regenwasser etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

8.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch

für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 8.2.7.9 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 Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Trafostationen sind erforderlich und sind gemäß § 14 BauNVO im Bereich des Sondergebietes zulässig.
- 8.2.8.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Die Betreiber der Milchwerkes regeln die Entsorgung ihrer Wertstoffe in eigener Verantwortung.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Anbindung an den nördlich der Albert Herz GmbH bestehenden Kreisverkehr der Staatsstraße St 1308 ("Landstraße") ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle Kimratshofen mit der Linie 66 zwischen Kempten und Leutkirch gegeben.
- 8.2.9.3 Entlang der Staatsstraße St 1308 ("Landstraße") besteht ein Fahrradweg in Richtung Leutkirch bzw. Altusried. Nordwestlich des Planungsgebietes beginnt ein Wanderweg Richtung Burgstelle Hohenthann. In diesem Bereich sind deshalb öffentliche Stellplätze vorgesehen, die als Wanderparkplatz zur Verfügung stehen sollen.
- 8.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt im nördlichen und westlichen Teil über eine öffentliche Verkehrsfläche, die in einer für Lastzüge geeigneten Wendeschleife endet. Von dieser ausgehend führt eine Privatstraße um die geplanten Baukörper herum und trifft südlich des Kreisverkehrs wieder auf die geplante Zufahrt. Die straßenbegleitenden Flächen sind als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.

Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sowie Lastzüge sichergestellt.

Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

- 8.2.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

8.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.10.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden, schützenswerten Nutzungen ein. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung ist im vorliegenden Fall, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eines Angebotsbebauungsplanes, nicht möglich, da noch keine abschließende Planung vorliegt.
- 8.2.10.2 Zudem ist aufgrund der hohen Abstände zu den maßgeblichen Einwirkorten, östlich der Betriebe auf den Fl.-Nrn. 239/1, 235/2 und 239 kein außerordentlich großes Konfliktpotential zu erwarten. Somit ist auch eine Emissionskontingentierung zur grundsätzlichen Überprüfung der Umsetzbarkeit eines Gewerbebetriebes nicht erforderlich, zumal die Fläche des Bauungsplans nur von den bestehenden Betrieben genutzt werden soll.
- 8.2.10.3 Daher ist erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abschließend zu entscheiden, ob eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist. In dieser sind voraussichtlich nicht nur die geplanten Erweiterungen, sondern der jeweilige Gesamtbetrieb der bestehenden Unternehmen zu betrachten. Die Bestimmung der Vorbelastung durch den östlich angrenzenden Betrieb kann nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm entfallen, wenn die von der Albert Herz GmbH ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionspunkten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.
- 8.2.10.4 Ein Vorkommen von Altlasten ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt.

8.2.11 Entwässerung

- 8.2.11.1 Das Regenwasser wird über Straßeneinläufe und Mulden gefasst und einem Rückhaltesystem aus Mulden und unterirdischen Rigolen zugeführt. Aus den Rigolen wird das Niederschlagswasser gedrosselt Richtung Süd-Westen abgeleitet (Pumpwerk). Vor Einleitung in den Vorfluter ("Holzmüllerbach") wird das Niederschlagswasser über eine Sedimentationsanlage (z.B. ViaSedi 18R135 Fa. Mall) gereinigt. Der "Holzmüllerbach" wird als großer Hügel- und Berglandbach mit einer Wasserspiegelbreite von ca. 3,50 m ($q_r = 240 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$) eingestuft. Die Ableitung aus der Sedimentationsanlage erfolgt im Freispiegelkanal. Dieser wird mittels einer Spülbohrung hergestellt. Für die neu zu erstellende Niederschlagswasserleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird im Markt Altusried ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Milchwerk" westlich des Ortsteiles Kimratshofen ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Der überplante Bereich befindet sich südlich der Staatsstraße St 1308 Leutkirch-Altusried (Landstraße). Er umfasst freie Wiesenflächen westlich und südwestlich der Bestandsgebäude. Östlich des Geltungsbereiches grenzen die bestehenden Gebäude der Allgäu Milch Käse e.G. und Albert Herz GmbH an. Richtung Norden, Westen und Süden ist der überplante Bereich von weiteren Wiesenflächen (teilw. mit Einzelbäumen) umgeben.
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes als gewerbliche Bauflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Die Standortwahl erfolgte aufgrund des Zieles die angrenzenden bestehenden Betriebe zu erweitern.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen dazu, den ortsansässigen Milch- und milchprodukteverarbeitenden Betrieben eine bauliche Erweiterung angrenzend an das bisherige Betriebsgrundstück zu ermöglichen.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes "Milchwerk" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65, maximalen Gebäudehöhen von etwa 781 m ü. NHN. Pflanzgeboten für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke sowie mit einer privaten Grünfläche zur Eingrünung. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Schutzgebiete, Landschaftsbild und Mensch über das Plangebiet hinaus. Für die Bereiche Arten/Lebensräume, Boden/Geologie, Wasser und Wasserwirtschaft, Klima, Kulturgüter und Erneuerbare Energien ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der

zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,34 ha, davon sind 1,47 ha Sondergebiet, 0,53 ha Verkehrsflächen und 0,34 ha Grünflächen.

9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 10.123 m² erfolgt auf zwei externen Flächen der Gemarkung Kimratshofen (Fl.-Nr. 94/15 und 2045/3).

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Der Regionalplan der Region Allgäu (16) trifft für den Ortsteil Kimratshofen keine besonderen Aussagen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)". Dieses ist von der Änderung nicht betroffen.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.11.2000):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried größtenteils als "Gewerbliche Bauflächen" und "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich neben der Darstellung einer nach Nordwesten orientierten "Ortsrandeingrünung" und der Darstellung von "Einzelgehölzen" keine konkreten Aussagen in dem Bereich. Die westlich und südwestlich des Geltungsbereiches liegenden Flächen sind als Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen 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).

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

Schutzgebiete aus dem kohärenten Netzwerk Natura 2000 (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete) sind von der Änderung nicht betroffen.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

– Die nächsten gem. Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotope liegen rund 190 m bzw. 250 m südwestlich bzw. südlich des Plangebietes ("Holzmüllerbach und Zuflüsse südwestlich Kimratshofen", Nr. 8226-0043-015 und "Hochstaudenflur und Feuchtwald südwestlich Kimratshofen", Nr. 8226-0022-005).

– Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Der Geltungsbereich umfasst westlich und südlich an das bestehende Betriebsgelände der Allgäu Milch Käse e.G. und der Albert Herz GmbH angrenzende Wiesenflächen.
- Die Wiesenflächen werden intensiv genutzt, d.h. sie sind durch häufige Mahd und Düngung vorbelastet und folglich auch von schnittresistenten, stickstoffverträglichen Futtergräsern und -kräutern geprägt. Die artenarmen Grünlandbestände werden von Löwenzahn und Gänseblümchen dominiert. Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Ausgleichsfläche mit Baumpflanzungen stellt einen höherwertigen Bereich. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Insgesamt ist der überplante Bereich durch die angrenzenden gewerblichen Ansiedlungen geprägt und damit als Lebensraum von sehr geringer Wertigkeit. Die mit dem gewerblichen Betrieb einhergehenden Störungen und Vorbelastungen (v.a. Lärm, Licht, Bewegungen) führen in Verbindung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt dazu, dass der überplante Bereich für störungsempfindliche Tierarten keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Auch die Staatsstraße St 1308 stellt für wandernde, bodengebundene Tierarten eine gewisse Barriere dar.
- Dem Bereich der vorliegenden Planung kommt aufgrund der überwiegenden Vorbelastungen zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter

und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten

werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört der überplante Bereich zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen und ist standortkundlich den Schotter-Riedeln und Altmoränen zuzuordnen. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:25.000 sind die vorkommenden Böden fast ausschließlich Braunerden (pseudovergleyt) aus grusführendem Lehmsand bis Lehm bzw. aus (Kalk-)Sand-, Sandmergel- oder Mergelstein der Molasse im Untergrund.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme mittlerer Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Laut geotechnischem Gutachten der GEO-CONSULT ALLGÄU GmbH vom 17.05.2021 gliedert sich der Untergrund in eine Deckschicht, welche durch Auffüllungen geprägt ist, gefolgt von einer weichen und halbfesten Moräne. Unter dem Begriff Moräne wurden sowohl die würmglazialen Moräneablagerungen als auch der Verwitterungshorizont der tertiären Schichten zusammengefasst. Die Moräne wurde in den Bohrungen als +/- kiesiger, +/- schluffiger Sand, als schwach toniger, stark sandiger Schluff, als schwach kiesiger, sandiger Schluff sowie als sandige Kies-Schluff-Gemische erbohrt. Die Obere Süßwassermolasse bildet den tieferen Untergrund im gesamten Untersuchungsgebiet. Generell zeigen die Schichten eine Ausbildung als mürber Sandstein (teilweise verfestigter Sand) sowie als Mergel und Mergelstein. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde während den Untersuchungen nicht erkundet und ist auch bei der topographischen Lage des Geländes nicht zu erwarten. Im Hang ist grundsätzlich mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Aufgrund des insgesamt hohen Schluffanteils sowie des begrenzten Einzugsgebiets ist mit einem insgesamt mäßigen Wasserandrang zu rechnen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 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 Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 53-56 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 53-56 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene Oberflächengewässer, der "Holzmüllerbach", fließt in ca. 220 m Entfernung westlich des Plangebietes.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.

- Aufgrund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung Norden kommen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Alpenvorland. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit 1.300 mm bis 1.500 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von 760 m bis 775 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die freien Wiesenflächen im Plangebiet tragen zur Kaltluftbildung und die Gehölze der Ausgleichsfläche zur Frischluftbildung bei. Durch den Kfz-Verkehr der Staatsstraße St 1308 ist die Luftqualität allenfalls in sehr geringem Umfang mit Schadstoffen vorbelastet. Allerdings reichen sich auch aus den Gewerbebetrieben in einem gewissen Umfang Schadstoffe in der Luft an. Durch das bestehende Gewerbe kommt es in gewissem Maße zu Wärmeabstrahlung und die Verdunstung ist in diesem Bereich eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Kimratshofen liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Voralpinen Moor- und Hügellandes innerhalb des Naturraums "Adelegg". Das Plangebiet selbst liegt in Ortsrandlage westlich des Ortsteiles Kimratshofen und es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- Das Plangebiet ist sowohl aus Nordwestrichtung kommend von der Staatsstraße St 1308 sowie von Süden aus der freien Landschaft her einsehbar. Von dort bestehen Blickbeziehungen in die attraktive flachhügelige und von Gehölzbeständen und Waldgebieten durchzogene Landschaft. Von Südwesten und Westen ist der Bereich aufgrund des Waldbestandes, von Osten aufgrund der bestehenden Bebauung nicht einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung. Aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung der Allgäu Milch Käse eG

ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Burgstelle Hohenthann, welche eine die Landschaft prägende Geländeerhöhung, umgeben von einer Art Wall, darstellt.

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

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden verläuft ein geschotterter Wanderweg, welcher zur südwestlich liegenden Burgstelle Hohenthann und dem umliegenden Wald führt. Es besitzt daher lediglich eine durchschnittliche Naherholungs-Funktion (siehe Schutzgut Landschaftsbild).
- Das Plangebiet ist durch die Gewerbelärmimmissionen des angrenzend bestehenden Betriebes vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165–1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750–1.849 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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

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

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Marktes Altusried; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da die intensiv genutzten Flächen kein geeignetes Habitat für wertgebende Arten darstellen, stellt die Versiegelung und Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen einen eher geringen Eingriff in das

Schutzgut dar. Durch die Überplanung der Teilfläche der Ausgleichsfläche gehen die hier vorhandenen Gehölze verloren. Durch die geplanten Pflanzungen im Westen des Plangebietes wird hier jedoch die Möglichkeit eines Ersatzes geschaffen.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet 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 wird sich erhöhen (private Grünflächen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Im Straßenraum und auf den privaten Grünflächen ist die Pflanzung mehrerer Bäume vorgesehen. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche und einer Pflanzung dient der Eingrünung des Plangebietes. 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 Photovoltaikmodule 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.
- Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung werden weitere Kleinlebensräume im Baugebiet geschaffen, die auch als Vernetzungselement insbesondere für Insekten von Bedeutung sind.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–

Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

9.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,9 können bis zu etwa 1,67 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze 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 (NachWV) 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 hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
------------------------	------------------------------	--

baubedingt

Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—
--	--------------------------	---

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 0,9 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.
- Für Stellplätze sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
------------------------	------------------------------	--

baubedingt

Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	—

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	—

9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten ist. Das Niederschlagswasser wird in einem Rückhaltesystem aus Mulden und unterirdischen Rigolen gesammelt und gedrosselt Richtung Süd-Westen abgeleitet (Pumpwerk). Vor Einleitung in den Vorfluter ("Holzmüllerbach") wird das Niederschlagswasser über eine Sedimentationsanlage (z.B. ViaSedi 18R135 Fa. Mall) gereinigt. Der "Holzmüllerbach" wird als großer Hügel- und Berglandbach mit einer Wasserspiegelbreite von ca. 3,50 m ($q_r = 240 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$) eingestuft. Die Ableitung aus der Sedimentationsanlage erfolgt im Freispiegelkanal. Dieser wird mittels einer Spülbohrung hergestellt. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an gemeindlichen Leitungen des Marktes Altusried.

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes tragen geringfügig zur Frischluftproduktion bei. Die zu erwartende großflächige Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Der überplante Bereich erfährt räumlich stark begrenzt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität durch die zusätzlichen Schadstoffemissionen aus dem sich erhöhenden betrieblichen Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Da das geplante Sondergebiet (SO) "Milchwerk" vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren, ist insbesondere im angrenzenden Ortsteil auch keine nennenswerte Verschlechterung der Luftqualität

durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen ist insgesamt nicht mit erheblichen lufthygienischen Verschlechterungen zu rechnen.

- Die Firma Albert Herz GmbH plant den Bau eines Gebäudes, welches als Warenannahme-, Versand-, Rohwaren- und Fertigwarenkühlager, als Trockenlager für Verpackungsmaterial sowie als Umkleide, WC, Meisterbüro, als Hygiene- und Abpackraum als auch als Sozial- und Büroräume sowie als Reifelager dienen soll. Der Betriebszweck entspricht dem jetzigen Bestand, sodass nur die hergestellten Mengen angepasst werden. Es werden verschiedene Käsesorten, teils fertig gereift, teils zur Weiterreifung an der Warenannahme angeliefert (etwa 80 t/Arbeitstag). Ein Großteil der Rohwaren kommen von unseren Nachbarbetrieben, Allgäu Milch Käse eG und der Käsemanufaktur Allgäu GmbH. Diese Artikel werden direkt über die verbundenen Hallen, ohne LKW – Transport angeliefert. Dadurch erfolgt keine Erhöhung von Emissionen. Auslieferung an die Kunden bzw. Abholung erfolgt per Stückgut gesammelt, als ganzer LKW oder per Containerverladung bei Export (etwa 80 t/Arbeitstag). Die hierdurch entstehenden Emissionen ändern sich nicht wesentlich zum Bestand. Es wird gefilterte Abluft ohne jegliche Beeinträchtigungen abgegeben. Als Lärmquelle sind Lüftungsanlagen mit einem Lärmwert von etwa 58 dB (A) laut Hersteller zu nennen.
- Die Firma Allgäu Milch Käse eG plant den Bau eines Gebäudes, welches als Produktion-, Technik-, Verpackungs- und Lagerraum, als Reifelager und als Trockenlager für Verpackungsmaterial, als Umkleide, WC und als Sozial- und Büroräume dienen soll. Eine zusätzliche Heizanlage wird hier nicht benötigt. Die Bestandsgebäude werden weiterhin über die bestehende Anlage geheizt. Im Neubau wird die Abwärme der Kälteanlagen zur Versorgung notwendigen Druckluftanlagen umgesetzt.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß, da u.a. der Verkehr bedingt steigt. Die meisten zu verarbeitenden Rohwaren der Firma Herz werden jedoch derzeit durch die Firma Allgäu Milch Käse per LKW verladen und bereitgestellt. In Zukunft erfolgt dies von der Rampe der Albert Herz GmbH innerhalb der Gebäude, sodass hier der Verkehr und die damit verbundenen Emissionen reduziert werden kann. Auch bei der Firma Allgäu Milch Käse ist nicht mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Je nach geplanter Käseabnahme durch die Firma Herz wird sich das Verkehrsaufkommen verringern oder bis maximal 13 % steigen.
- 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.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.

- Die von der Kläranlage im Nordwesten des voraussichtlichen Geltungsbereiches ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben bestehen.
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung minimiert die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die geplanten Erweiterungen der beiden Gewerbe zu einer weiteren Ausdehnung des bereits gewerblich geprägten Standortes führen. Die vorhandenen und die neuen Gebäude werden von den Fuß- und Radwegen aus betrachtet zukünftig dominanter in Erscheinung treten. Eine Eingrünung und Fassadenbegrünung minimieren die Blickbeziehung Richtung Nordwesten und Süden. Aufgrund der Dimensionierung der Baukörper werden die geplanten sowie die neuen Baukörper vom Ort aus gut einsehbar sein und das Landschaftsbild ist in gewissem Umfang beeinträchtigt.

- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird im Westen und Süden des Geltungsbereiches eine private Grünfläche mit Pflanzungen festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen 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, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	je nach Situation Wirkung abschätzen, bei Baulücken eher positiv, bei Ortsrandverlagerung eher negativ	0
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Ertragsflächen gehen verloren. Der Wanderweg und die Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit bleibt bestehen. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung von zwei ortsansässigen Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung.

- Bei Erweiterung der Betriebe ist mit einer Zunahme der Geräuschemissionen zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung von Gewerbebetrieben, Sicherung bestehender und ggf. Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung,	Belastung durch Verkehrs- und Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen:

9.2.3.9 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. Bei Gewerbegebieten: 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 zu dem Bebauungsplanentwurf "Milchwerk Kimratshofen" des Büros Sieber (Fassung vom 08.06.2016).
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes "Milchwerk Kimratshofen" kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und 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.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 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).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.2.3.11 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. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete 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.
- Zusammenfassend sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

9.2.3.12 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.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der relativ ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sehr gut.
- Zum Bau von Erdwärmesonden im Geltungsbereich bedarf es laut Energieatlas Bayern einer Prüfung der Fachbehörde.

9.2.3.14 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)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen ge-

kennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand durch zunehmende Verkehrsbewegungen und Lärmemissionen.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. nur in besonderen Fällen einen/mehrere der folgenden Absätze ergänzen (dann aber auch den ersten Satz zum Spiegelstrich machen):
- 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 Bodenwasserhaushalt 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).

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sind hiervon betroffen. Bei dem Vorhaben wird kein reines oder allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die GRZ liegt mit 0,9 deutlich über dem Schwellenwert von 0,35. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 9.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Bereich der Betriebserweiterung handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Bei der bestehende Ausgleichsfläche handelt es sich um Baumpflanzungen einheimischer Arten und damit um eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit geringer Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 9.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35.
- 9.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

- Ausschluss von Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch Fassadenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld AI, oberer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 18.200 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 9.100 m². Für die innerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,0 (Feld AII, oberer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 1.023 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.023 m². Insgesamt ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 10.123 m².

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Sondergebiet (geplant)	AI	0,5	14.629	7.315
Verkehrsflächen (geplant)	AI	0,5	3.571	1.786
Verkehrsflächen (geplant auf Ausgleichsfläche)	AII	1,0	1.023	1.023
Verkehrsflächen (Bestand)	-	0	797	0
Grünfläche	-	0	3.484	0
Summe			23.504	10.123

- 9.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 94/15 und 2045/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kimratshofen.
- 9.2.4.13 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland.
- 9.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
 - Beide Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche Fl.-Nr. 94/15 ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die Flächen der Fl.-Nr. 2045/3 sind mindestens zweimal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Dadurch wird eine dichte Verbuschung vermieden und die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese gefördert.
 - Auf Fl.-Nr. 94/15 wird im westlichen, feuchteren Bereich der Fläche die Entwicklung einer artenreichen, seggen- oder binsenreichen Nasswiese und kleinstrukturierte Amphibien-Laichgewässer gefördert. Der Bereich entlang des Grabens wird mit uferbegleitenden Gehölzen und Bäumen (z.B. Schwarz-Erlen) bepflanzt.
 - In den Randbereichen der Ausgleichsfläche 94/15 (Süden bzw. Norden) sind Pflanzungen von Feldhecken mit standortgerechten und heimischen Arten vorgesehen.
 - Auf der Fl.-Nr. 2045/3 wird eine Streuobstwiese entwickelt. Das Pflanzraster der Hochstämme sollte 12x12 m bzw. 12x15 m betragen, sodass die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese gefördert wird.

9.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestandssituation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	extern	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland/mäßig artenreiche, binsenreiche Feuchtwiese	Extensivierung der Fläche, Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes und einer artenreichen, seggen- oder binsenreichen Nasswiese; Schaffung von Amphibien-Laichgewässern; Pflanzung standortgerechter, heimischer Feldgehölze	5.000

mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	extern	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	Extensivierung der Fläche, Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes, Anlage einer Streuobstwiese	5.180
Summe				10.180

9.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 94/15 und 2045/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kimratshofen ausgeglichen.

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

9.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen, da das Änderungsgebiet an das bestehende Milchwerk angrenzt und durch die Planung deren Erweiterung ermöglicht werden soll. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen und die langfristige Entwicklung der Firmen Allgäu Milch Käse e.G. und Albert Herz GmbH am Standort Kimratshofen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

9.2.5.2 Planungsalternativen: Im Laufe der Planung wurde der Geltungsbereich an eine geänderte Objektplanung angepasst.

9.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

9.3 **Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

9.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

9.3.2 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt Altusried als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Marktgemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet "Milchwerk" am westlichen Ortsrand von Kimratshofen ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,85 ha.

9.3.3.2 Der überplante Bereich befindet sich südlich der Staatsstraße St 1308 Leutkirch-Altusried (Landstraße). Er umfasst freie Wiesenflächen westlich und südwestlich der Bestandsgebäude. Östlich des Geltungsbereiches grenzen die bestehenden Gebäude der Allgäu Milch Käse e.G. und Albert Herz GmbH an. Richtung Norden, Westen und Süden ist der überplante Bereich von weiteren Wiesenflächen (teilw. mit Einzelbäumen) umgeben. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

9.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Boden und Wasser durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der exponierten, aus der freien

Landschaft einsehbarer Fläche. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann durch grünordnerische Maßnahmen reduziert werden:

- Ausschluss von Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen
- Fassadenbegrünung
- Pflanzung einer Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebietes

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 10.123 m² wird auf zwei externen Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 94/15 und 2045/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kimratshofen kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche Fl.-Nr. 94/15 vorgesehen: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen mäßig artenarmen, extensiv genutzten Grünlandes; Anlage von Amphibien-Kleingewässern; Entwicklung einer artenreichen, seggen- oder binsenreichen Nasswiese; Entwicklung von Ufergehölzen entlang des Grabens; Entwicklung von Heckenstrukturen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche Fl.-Nr. 2045/3 (Teilfläche) vorgesehen: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen mäßig artenarmen, extensiv genutzten Grünlandes; Anlage einer Streuobstwiese mit regionaltypischen bzw. standortheimischen Arten.

9.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt

- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Markt Altusried (Fassung vom 20.11.2000)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.12.2019 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zu landwirtschaftlichen Emissionen und Auswahl der Ausgleichsflächen; zu Nichtbetroffenheit von Wald), des Staatlichen Bauamtes Kempten (zur Entwässerung) sowie des Landratsamtes Oberallgäu, Technischer Umweltschutz (zur Vorbelastung mit Lärm emittierenden Anlagen, Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung und Klärung der Bereiche Lärmschutz und Luftreinhaltung), des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz (zur Eingrünung und zum Verzicht auf einer Kartierung besonders geschützter Art)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf "Milchwerk Kimratshofen" des Büros Sieber in der Fassung vom 08.06.2016 (zu Emissionskontingentierung und Vorschläge für die Bauleitplanung)
- Geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten vom 17.05.2021 der GEO-CONSULT ALLGÄU GmbH (zu den Themen Beschreibung der Untergrundverhältnisse, Bodenklassifizierung und Bodenparameter, Schadstoffuntersuchung und Bautechnische Folgerungen)

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Regelung der Abstandsflächen im Sonstigen Sondergebiet sowie eine Vorschrift zur Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben.
- 10.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.
- 10.1.1.3 In Bezug auf die Abstandsflächenregelung entspricht das im Bebauungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet "Milchwerk" einem Gewerbe- oder Industriegebiet. Die Festlegung der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,2 H ist somit gerechtfertigt.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

11.1.2.2 Durch die Planung werden zwei ortsansässigen milchverarbeitenden Betrieben bzw. Betrieben der Verarbeitung von Milchprodukten notwendige Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Auf diese Weise wird der Verbleib der Betriebe am Standort Kimratshofen gesichert.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,34 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als SO	1,47	62,8%
Private Verkehrsflächen	0,32	13,7%
Öffentliche Verkehrsflächen - Straße	0,13	5,6%
Öffentliche Verkehrsflächen - Parkplatz	0,05	2,1%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen - Begleitgrün	0,03	1,3%
Private Grünflächen	0,34	14,5%

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung: Abwasserverband Kempten (Allgäu)

11.2.2.2 Wasserversorgung: Wasserversorgung des Marktes Altusried

11.2.2.3 Stromversorgung: Netze BW GmbH

11.2.2.4 Gasversorgung: Schwaben Netz GmbH

11.2.2.5 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

11.2.3 Planänderungen

11.2.3.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.09.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.09.2021 enthalten):

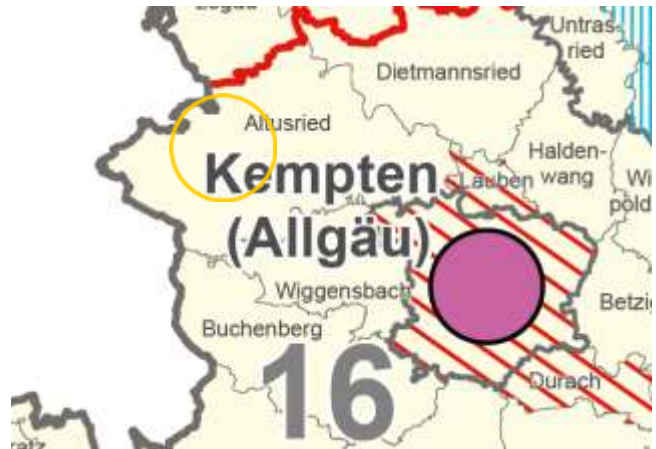
- Änderung bei Straßenplanung, Verschiebung der Wendeanlage um ca. 10 m nach Süden
- Verringerung der Verkehrsfläche im südöstlichen Bereich von 7,50 m auf 6,00 m und im südlichen Bereich von 6,50 m auf 6,00 m
- Anpassung der Kompensationsflächen auf der Fl.-Nr. 2045/3
- Anpassung der Pflegemaßnahme der der Kompensationsflächen auf der Fl.-Nr. 2045/3
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme zur Umgrenzung von Ökokontoflächen um die ÖFK ID
- Anpassung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Abstandsflächen
- Anpassung des Hinweises zur Umgrenzung von Ökokontoflächen um die ÖFK ID
- Aufnahme des Hinweises zum Ökokontokataster und Ausgleichsmaßnahmen
- Aufnahme des Hinweises zu Überflutungsschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Aufnahme des Hinweises zu Altlasten
- Aufnahme des Hinweises zur Anbauverbotszone
- Ergänzung des Hinweises zu landwirtschaftlichen Emissionen
- zusätzliche Hinweise

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

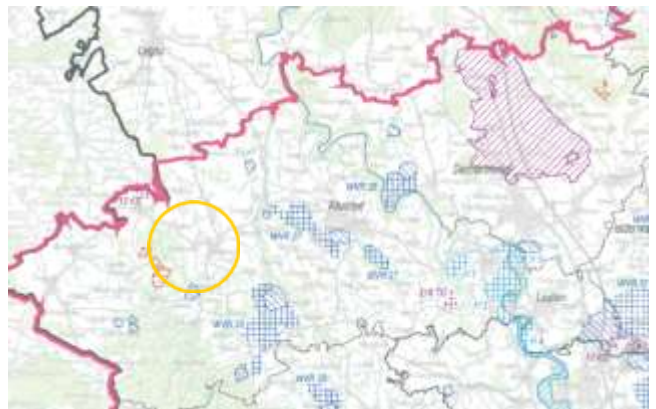
11.2.3.2 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.11.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.11.2021 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

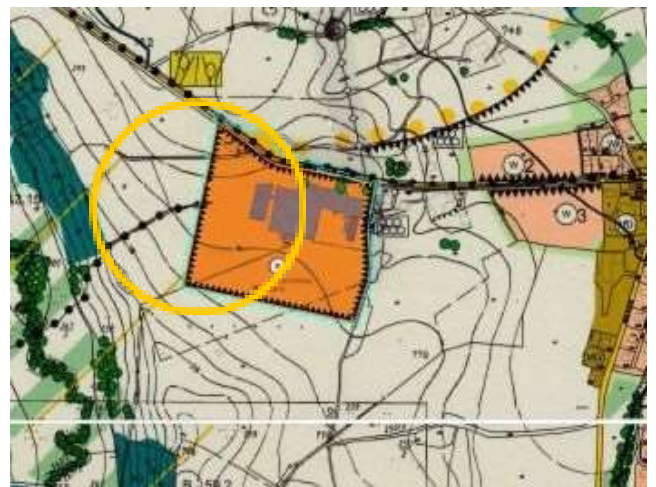
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Siedlung und Versorgung



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Nordwesten auf die bestehenden Milchwerke und das Planungsgebiet



Blick von Westen auf das Planungsgebiet



Blick von Südosten auf die bestehenden Milchwerke



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 28.11.2019. Der Beschluss wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 14.06.2021 bis 25.06.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.08.2021 bis 03.09.2021 (Billigungsbeschluss vom 01.07.2021; Entwurfsfassung vom 01.07.2021; Bekanntmachung am 23.07.2021) sowie in der Zeit vom 11.10.2021 bis 25.10.2021 (Billigungsbeschluss vom 27.09.2021; Entwurfsfassung vom 23.09.2021; Bekanntmachung am 01.10.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 18.12.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.08.2021 (Entwurfsfassung vom 01.07.2021; Billigungsbeschluss vom 01.07.2021) sowie mit Schreiben vom 13.10.2021 (Entwurfsfassung vom 23.09.2021; Billigungsbeschluss vom 27.09.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bauausschusses vom 03.02.2022 über die Entwurfsfassung vom 18.11.2021.

Altusried, den

.....

(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" in der Fassung vom 18.11.2021 dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom 03.02.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altusried, den

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

14.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" ist damit in Kraft getreten. Er 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: 01.07.2021
Plan geändert am: 23.09.2021
Plan geändert am: 18.11.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	Andreas Eppinger
Landschaftsplanung	Kira Urban
Immissionsschutz	Laura Brethauer

Verfasser:

.....

(i.A. Andreas Eppinger)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.