



Markt Altusried

Zusammenfassende Erklärung zur
11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
"Milchwerk Kimratshofen-Erweiterung"

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

1.1 Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Milchwerk Kimratshofen-Erweiterung" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 25.06.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Milchwerk Kimratshofen-Erweiterung" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben. Eine abschließende Beurteilung ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erst nach Erarbeitung des Umweltberichtes und Offenlegung des naturschutzfachlichen Ausgleichs möglich.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 24.01.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Durch die Umsetzung der Überplanung gehen unwiederbringlich landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Aus der fachlichen Sicht des AELF Kempten sollte bei der Auswahl der Ausgleichsflächen

darauf geachtet werden, dass nicht gut zu bewirtschaftende Flächen als ökologische Ausgleichsflächen verwendet werden, da die Landwirtschaft bereits in vielfältiger Weise von Flächenverlusten betroffen ist.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Grundsätzlich wird durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan " Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" folgende Festsetzungen zu treffen:

- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen (Festsetzungen und Pflanzungen, grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung)
- Schonung nachtaktiver Insekten durch Installation insektenschonender Beleuchtung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Eingrünung der Bereiche im Übergang zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Wasser)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung
- Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Fassadenbegrünungen

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Boden und Wasser (großflächige Versiegelung).

Durch die Darstellung Sonderbauflächen und Grünflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind auf Bbauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbeereiches erbracht werden.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Nachdem der UNB keine Kartierungen von besonders geschützten Arten im Untersuchungsgebiet vorliegen, geht die UNB davon aus, dass im Planbereich nur ubiquitäre Arten vorkommen. Auf die Durchführung tiefgreifender Kartierungen kann deshalb verzichtet werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich grenzt im Norden und Osten an das bestehende Betriebsgelände der Allgäu Milch Käse e.G. und der Albert Herz GmbH und wird landwirtschaftlich genutzt.
- Durch die intensive Nutzung sind die Flächen 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.
- Der Änderungsbereich ist durch die angrenzenden gewerblichen Ansiedlungen und die damit verbundenen Versiegelungen und Emissionen (Straßen, Gebäude, Plätze) 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 Änderungsbereich für störungsempfindliche Tierarten keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Auch die Staatsstraße St 1308 stellt für wandernde, bodengebundene Tierarten eine gewisse Barriere dar.

- Dem Änderungsbereich kommt aufgrund der überwiegenden Vorbelastungen zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Änderungsgebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da die intensiv genutzten Flächen kein geeignetes Habitat für wertgebende Arten sind, stellt die Versiegelung und Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen einen eher geringen Eingriff in das Schutzgut dar.
- 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, Insektenfreundliche Beleuchtung, Fassadenbegrünung) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Stellungnahme vom 09.09.2021 zur Fassung vom 25.06.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen und hinweislich aufgenommen.

Stellungnahme:

Bodenschutz:

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.

Die Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial sind auch bei der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen (siehe Textteil Pkt. 6.15 Bodenschutz).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und bei Konkretisierung der Planung und Bauausführung berücksichtigt. Der Hinweis zum Thema "Bodenschutz" wird entsprechend ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich 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).
- 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 Änderungsgebiet 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 Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich 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 Na-

turschutzes 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. 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.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (u.a. Ausschluss von großflächigen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Verwendung versickerungsfähiger Beläge).
- Trotz der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, ist die Eingriffsstärke aufgrund der Größe des Änderungsbereiches als hoch zu bewerten.

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

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

Stellungnahme vom 09.09.2021 zur Fassung vom 25.06.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser:

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Textteil nur im Teil "Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung" (Nr. 2.16) für den Teilbereich Niederschlagswasser kurz beschrieben.

Eine ausführliche Beschreibung in der Begründung fehlt.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Hier ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Der Hinweis zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet:

Entsprechend unserer letzten Stellungnahme vom 30.01.2020 ist uns direkt im Bereich des hier vorgesehenen bzw. geänderten Planungsbereichs kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über dort rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.

Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Die Kommune wurde dabei gebeten zu prüfen, ob ihr hier auch im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) eventuell ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist und ob aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sein könnten und beachtet werden müssen. Hierzu wird unter Nr. 9.2.1.3 des textlichen Teils des vorliegenden Bebauungsplanes und unter Nr. 4.2.1.3 des textlichen Teils des Flächennutzungsplanes eingegangen. Darin wird festgestellt, dass im Plangebiet tatsächlich keine Oberflächengewässer vorkommt. Das nächstgelegene Oberflächengewässer sei der Holzmüllerbach in ca. 220 Meter Entfernung. Wenn die Kommune dieses im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) auch so feststellen kann, dann ist nichts Weiteres anzumerken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiet wird zur Kenntnis genommen.

Die Marktgemeinde bestätigt, dass keine Gewässer 3. Ordnung betroffen sind.

Stellungnahme:

Wild abfließendes Wasser:

Das Planungsgebiet liegt im Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Auf das mögliche Vorkommen von Starkregenabflüssen bzw. von "Hangwasser" wird unter Nr. 9.2.1.4 im textlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplanes und unter Nr. 4.2.1.4 textlichen Teil des Flächennutzungsplanes kurz eingegangen. Weitere diesbezügliche Erklärungen, Konsequenzen, Vorsorgemaßnahmen usw. sind allerdings nicht aufgeführt.

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

Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und

Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

Wir verweisen im Übrigen auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zu wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen und hinweislich aufgenommen.

Stellungnahme vom 30.08.2021 zur Fassung vom 25.06.2021 eines Bürgers aus Altusried:

Stellungnahme:

Durch Anböschung an der Grundstücks-Ost-Seite besteht die Gefahr einer Vernässung desselben. Trockenlegungsmaßnahmen sind auf dem Grundstück des Bauers durchzuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken ist durch den Vorhabenträger im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Sie ist im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung und einen Hinweis geregelt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor. Das nächstgelegene Oberflächengewässer, der "Holzmüllerbach", fließt in ca. 200 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze und der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten ist. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an gemeindlichen Leitungen des Marktes Altusried.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich 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 Änderungsgebiet tragen zur Kaltluftbildung bei. Durch den Kfz-Verkehr der Staatsstraße St 1308 ist die Luftqualität allenfalls in sehr geringem Umfang mit Schadstoffen vorbelastet. Allerdings reichern 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende großflächige Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Der Änderungsbereich 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 die geplante Sonderbaufläche (S) 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 Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Änderungsgebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen 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 Änderungsbereiches ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben bestehen.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen von Pflanzungen sowie zu Bodenbelägen abgemildert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Kimratshofen liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Voralpinen Moor- und Hügellandes innerhalb des Naturraums "Adelegg". Das Änderungsgebiet selbst liegt in Ortsrandlage westlich des Ortsteiles Kimratshofen und es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- Das Änderungsgebiet 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 e.G 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.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die geplanten Erweiterungen 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 im Westen dargestellte Eingrünung und eine im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende 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, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung private Grünflächen mit Pflanzungen festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der bisherigen Vorbelastung des Standorts und der deutlichen Erweiterung der Gewerbeflächen muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ggf. die Lärmverträglichkeit mit der Nachbarschaft über eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden. Die schalltechnische Untersuchung darf im Regelfall nur von einer § 29 b BImSchG zugelassene Messstelle durchgeführt werden. Eine Ausnahme hiervon ist nach Zustimmung des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz, dann möglich, wenn es sich um ein qualifiziertes Ingenieurbüro handelt, das entsprechende Referenzen in der Schallmesstechnik und der Schallbeurteilung vorweisen kann. Näheres wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 24.01.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

An das o.g. Vorhaben grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen können Lärm, Staub und Gerüche entstehen. Eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der Flächen muss weiterhin gewährleistet sein. Entstehende Emissionen in Folge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind entschädigungslos zu dulden.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Das Änderungsgebiet 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).
- Der Änderungsbereich ist durch die Gewerbelärmimmissionen des angrenzend bestehenden Betriebes vorbelastet.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Ertragsflächen gehen verloren. Die vorhandene 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen

der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

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

- Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale und schriftliche Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe die Punkte "Wasser" und "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Flächennutzungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind.
- Zusammenfassend sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

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

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Änderungsbereich bedarf es laut Energieatlas Bayern einer Prüfung der Fachbehörde.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

- Der veränderte 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).

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

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Wegen des offensichtlich benachbarten Wasserschutzgebietes ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes einzuholen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

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.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Die nächsten gem. Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotope liegen rund 160 m bzw. 220 m südwestlich bzw. südlich des Änderungsgebietes ("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.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 24.01.2020 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt der Markt Altusried, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes zu ändern und ein Sondergebiet auszuweisen. Der verfahrensgegenständliche Bereich schließt an eine Sonderbaufläche "Milchverarbeitender Betrieb" an. Konkret ist die Deckung des Erweiterungsbedarfs der Fa. Albert Herz GmbH und der Allgäu Milch Käse e.G. vorgesehen.

Zum derzeit noch wenig konkreten Planungsstand können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Es ist nicht ersichtlich, dass landesplanerische Belange entgegenstehen.

Das Sachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell bereits über § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB Betriebserweiterungen im Außenbereich zulässig wären. Mit Änderung des Flächennutzungsplans und Darstellung eines Sondergebiets ist die Möglichkeit einer Genehmigung von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB eröffnet. Dahingehend wird empfohlen klarzustellen, dass Nutzungen der Baufläche ausschließlich für Betriebe - Bereiche Milchverarbeitung, Verpackung und Vertrieb von Milchprodukten und im betrieblich notwendigen Zusammenhang mit dem Hauptwerk stehend - zulässig werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2021:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.11.2000):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Altusried als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlich und südwestlich des Änderungsbereiches 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.

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 25.06.2021 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Milchwerk Kimratshofen-Erweiterung" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Milchverarbeitender Betrieb" sowohl nach Westen als auch nach Süden erweitert werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage zur kurzfristigen Umsetzung einzelner Bauvorhaben der Fa. Albert Herz GmbH. Hierfür ist die Erweiterungsfläche im Westen vorgesehen. Die neue Baufläche im Süden soll eine langfristige Entwicklung der Allgäu Milch/Käse e.G am Standort Kimratshofen ermöglichen.

Für das gesamte Areal ist nach dem Anschreiben des Planungsbüros die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Arbeit. Nachdem jedoch die Fa. Albert Herz GmbH einen aktuellen Erweiterungsbedarf hat, soll dieser Bereich zunächst aus dem Gesamt-Bebauungsplan herausgenommen und in einem separaten Verfahren mittels Bebauungsplan überplant werden.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine bestehende Gewerbeansiedlung handelt, die nun in zwei Teilbereichen erweitert werden soll, werden aus ortsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben.

Ein weitergehendes Äußerungsrecht behält sich die Ortsplanung jedoch für die beiden geplanten Bebauungsplanverfahren vor. Aufgrund der Größe der Gewerbeansiedlung wird man sich - aus

ortsplanerischer Sicht - im noch zu erstellenden Umweltbericht in besonderer Weise mit den Schutzgütern Boden, Mensch und Landschaftsbild auseinandersetzen müssen.

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 25.06.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauamt-Bauleitplanung, Ortsplanung, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Milchverarbeitender Betrieb" sowohl nach Westen als auch nach Süden erweitert werden. Ziel der Planung ist die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage zur kurzfristigen Umsetzung einzelner Bauvorhaben der Fa. Albert Herz GmbH. Hierfür ist die Erweiterungsfläche im Westen vorgesehen. Die neue Baufläche im Süden soll eine langfristige Entwicklung der "Allgäu Milch/Käse e.G." am Standort Kimratshofen ermöglichen.

Bereits mit Stellungnahme vom 29.01.2020 haben wir Ihnen mitteilen können, dass wir aus ortsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Erweiterung der Sonderbaufläche "Milchverarbeitender Betrieb" nach Westen und Süden erheben.

An dieser Aussage können wir (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) nun auch im förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB festhalten.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Präambel unter Ziffer 2 anzupassen ist, nachdem sowohl das BauGB als auch die BauNVO und die PlanZV in der Zwischenzeit weitere Änderungen erfahren haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass seitens des Landratsamtes Oberallgäu (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Erweiterung der Sonderbaufläche "Milchverarbeitender Betrieb" nach Westen und Süden erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen (Ziffer 1) sowie der Feststellungsbeschluss (Ziffer 2) werden entsprechend der aktuell gültigen Gesetzesänderungen angepasst.

Stellungnahme vom 30.08.2021 zur Fassung vom 25.06.2021 eines Bürgers aus Altusried:

Stellungnahme:

Grenzabstände müssen eingehalten werden:

- Anböschung
- Bepflanzung

– Bebauung

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die rechtlich vorgegebenen Abstandsflächen und Grenzabstände sind durch den Vorhabenträger in jedem Fall einzuhalten. Die Einhaltung wird im bauaufsichtlichen Verfahren geprüft.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 16.01.2020 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Das geplante Vorhaben befindet sich straßenrechtlich an freier Strecke der Gemeinde Altusried. Aufgrund der bestehenden Gebäude entlang der Staatsstraße ist eine Anbauverbotszone von 10 m (gemessen vom Fahrbahnrand) einzuhalten. Innerhalb dieser Zone dürfen keine baulichen Anlagen jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen errichtet werden. Innerhalb dieses Anbauverbotes sind Anlagen der Außenwerbung unzulässig (§ 33 StVO).

Mit dem Bau des neuen Kreisverkehrs ist die Erschließungssituation geregelt. Diese darf nicht geändert werden.

Die Entwässerung der Grundstücke muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass dem Straßengrundstück und den Entwässerungsanlagen keine Abwässer und keine Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück darf nicht verändert oder behindert werden.

Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Stellungnahme vom 30.08.2021 zur Fassung vom 25.06.2021 eines Bürgers aus Altusried:

Stellungnahme:

Fl.-Nr. 261/0: Überplanung des Grundstücks an S-O-Ecke unrechtmäßig

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Wendeanlage wird entsprechend umgeplant, so dass Fl.-Nr. 261/0 nicht mehr betroffen ist. Die Entwürfe werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Die Zufahrt zu o.g. Grundstück ist jederzeit freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zufahrt zum genannten Grundstück ist jederzeit uneingeschränkt möglich.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Stellungnahme vom 02.09.2021 zur Fassung vom 25.06.2021 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Durch die Umsetzung der Überplanung gehen unwiederbringlich landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird zur Kenntnis genommen. Der Markt-gemeinde Altusried ist bewusst, dass durch die Betriebserweiterung unwiederbringlich landwirt-schaftliche Nutzflächen verloren gehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berück-sichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange der Öffentlichkeit und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Neben den landwirtschaftlichen Belangen sind hier auch die wirtschaftlichen Belange zu berück-sichtigen. Andererseits hat auch eine wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung der beiden Be-triebe Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung des Marktes Altusried eine hohe Priorität. Die Bereitstellung entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten ist für den Bestand und Ausbau der Albert Herz GmbH und der Allgäu Milch Käse e.G. am Standort Kimratshofen und somit zum langfristigen Erhalt von Arbeitsplätzen in der Markt-gemeinde erfor-derlich.

2.1.4 Brandschutz:

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

Stellungnahme vom 09.08.2021 zur Fassung vom 25.06.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreisbrandrat:

Stellungnahme:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 herzustellen.

2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Hinweis: Es ist zu berücksichtigen, dass Industriebauten $> 5.000 \text{ m}^2$ eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge haben müssen. Beim Erstellen von Gewerbebetrieben ist je nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken - z.B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis zum Brandschutz ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Er wird gemäß der Anregung um den Hinweis ergänzt, dass Industriebauten, die größer sind als 5.000 m^2 eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge haben müssen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die kurzfristige Umsetzung einer baulichen Erweiterung der Firma Albert Herz GmbH und der Firma Allgäu Milch Käse eG sowie eine mittel- bis langfristige Erweiterung der Firma Allgäu Milch Käse e.G. am bestehenden Standort des Milchwerkes Kimratshofen zu ermöglichen.

Auf der westlichen Fläche ist aktuell eine Erweiterung der Produktionsflächen, der Lagerflächen und der Verwaltungsflächen beider Firmen geplant. Hier sollen zukünftig zwei Gebäude inklusive Zwischenbau entstehen. Die südliche Fläche dient der Firma Allgäu Milch Käse e.G. mittel- bis langfristig als Vorratsfläche für weitere Entwicklungsmöglichkeiten zum Ausbau der Produktion am jetzigen Standort. Der Markt Altusried sieht daher ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus dem Interesse an der langfristigen Sicherung und Erweiterung der bestehenden milchverarbeitenden Betriebe bzw. Verarbeitungsbetriebe von Milchprodukten. Die landwirtschaftlichen Betriebe (Milchviehbetriebe) der Region als Zulieferer für das Milchwerk erhalten dadurch eine verbesserte Zukunftsperspektive. Diese Chance für die Landwirtschaft wird gegenüber dem möglichen Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen als vorrangig bewertet. Alternative Möglichkeiten (insbesondere in Form von Maßnahmen der Innenentwicklung) sind für die Sicherung und den Ausbau des bestehenden Milchwerkes Kimratshofen nicht gegeben (vgl. Standortwahl).

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

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.

Auf Grund des bereits bestehenden Milchwerkes, das auf Grund der betrieblichen Abläufe auf eine Erweiterung in direkter Nähe zur bestehenden Produktion angewiesen ist, wurden keine alternativen Standorte im Gemeindegebiet untersucht. Der Standort ist auch deshalb geeignet, weil auf

Grund der Lage etwas außerhalb des Siedlungsbereiches von "Kimratshofen" keine bzw. nur geringe Nutzungskonflikte auf Grund von Lärm zu erwarten ist. Die Erweiterung findet auf landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland statt, so dass auch kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet. Die Marktgemeinde Altusried ist daher im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

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

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Andreas Eppinger)