



Markt Altusried

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
"Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG"

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

1.1 Für den Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" 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 01.07.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" 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 30.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Da uns der notwendige Umweltbericht bislang noch nicht vorliegt, kann die Untere Naturschutzbehörde das Vorhaben nicht abschließend beurteilen. Für eine naturschutzfachlich belastbare Stellungnahme ist zudem auch noch der naturschutzfachliche Ausgleich zu berechnen und zu benennen. Auch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen müssen bekannt sein.

Im noch zu erstellenden Umweltbericht wird man sich vor allem aus ortsplanerischer Sicht in besonderer Weise mit den Schutzgütern Boden, Mensch und Landschaftsbild auseinandersetzen müssen. Darüber hinaus wird auch das Schutzgut "Arten und Lebensräume" in entsprechender Weise abzuarbeiten sein. Hierzu ist weiter anzumerken, dass der Unteren Naturschutzbehörde keine Kartierungen von besonders geschützten Arten im Untersuchungsgebiet vorliegen. Wir gehen deshalb davon aus, dass im Planbereich nur ubiquitäre Arten vorkommen. Auf die Durchführung tiefgreifender Kartierungen kann deshalb verzichtet werden.

Da aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen eine abschließende Beurteilung unsererseits noch nicht möglich ist, behalten wir uns für das nachfolgende förmliche Verfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB) ein weitergehendes Äußerungsrecht vor.

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.

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Auf der Flurnummer 2045/2 der Gemarkung Kimratshofen liegen Überschneidungen mit bereits vorhandenen Kompensationsflächen (ÖFK ID 141706 und 141707) vor. Eine Überschneidung ist nicht möglich. Die Flächen sind anzupassen. Sowohl die bestehenden als auch die hinzukommenden Kompensationsflächen sind in der Abbildung auf der S. 15 darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Überschneidung der geplanten Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 2045/3 mit vorhandenen Kompensationsflächen aus dem Ökoflächenkataster wird zur Kenntnis genommen und die Abbildung und der Text werden entsprechend angepasst. Auch mit der Änderung der geplanten Ausgleichsfläche kann der Ausgleichsbedarf für die vorliegende Planung weiterhin gedeckt werden.

Stellungnahme:

Die Kompensationsflächen auf der Flurnummer 2045/3 sind mindestens zweimal zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Pflegemaßnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Kompensationsflächen haben die ÖFK ID 193654 und 141701. Dies ist in den Festsetzungen zu ergänzen. Die wegfallenden Kompensationsflächen sind durch die Gemeinde oder durch ein Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde aus dem Ökoflächenkataster zu entfernen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und im Text ergänzt. In Bezug auf die entfallenden Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches und deren Entfernung aus dem Ökoflächenkataster wird ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Gemeinde wird für die Entfernung der entfallenden Flächen aus dem Ökoflächenkataster Sorge tragen.

Stellungnahme:

Alle Ausgleichs- und Ersatzflächen und Maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 Bay-NatSchG 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und im Text ergänzt. In Bezug auf die die Meldung an das Ökokontokataster zur Aufnahme der Kompensationsflächen wird ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Gemeinde wird für die Meldung an das Ökokontokataster zur Aufnahme der Kompensationsflächen Sorge tragen.

Stellungnahme:

Die Ausgleichsflächen sind bis zum Satzungsbeschluss vertraglich und dinglich (zugunsten des Freistaates Bayern) zu sichern. Vor Beurkundung ist dem Landratsamt ein entsprechender Entwurf zur Begutachtung vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Auf die vertragliche Sicherung der Ausgleichsflächen wird hingewiesen. Sie erfolgt wie gefordert vor dem Satzungsbeschluss. Dem Landratsamt wird der Urkundenentwurf vorgelegt.

Stellungnahme vom 02.09.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in enger Absprache mit den Bewirtschaftern der Fläche durchzuführen, damit den Bewirtschaftern kein förderrechtlicher Schaden entsteht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zu den Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die Auswahl der Flächen und Maßnahmen erfolgte zusammen mit dem Eigentümer unter Betrachtung der derzeitigen Bewirtschaftung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.11.2021:

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 einsehbaren Fläche. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann durch grünordnerische Maßnahmen reduziert werden.

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)

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. 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 angewandt.

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 Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

- 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.

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.

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 30.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Kartierungen von besonders geschützten Arten im Untersuchungsgebiet vor. Wir gehen deshalb davon aus, dass im Planbereich nur ubiquitäre Arten vorkommen. Auf die Durchführung tiefgreifender Kartierungen kann deshalb verzichtet werden.

Da aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen eine abschließende Beurteilung unsererseits noch nicht möglich ist, behalten wir uns für das nachfolgende förmliche Verfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB) ein weitergehendes Äußerungsrecht vor.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.11.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. 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.

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 01.07.2021 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 18.11.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

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. 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.

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 01.07.2021 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.

Stellungnahme vom 28.10.2021 zur Fassung vom 23.09.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer letzten Stellungnahme vom 09.09.2021 wurden in ausreichender Weise gewürdigt und in den Textteil aufgenommen. Folgende Ergänzung bitten wir noch zu beachten:

Ableitung von Niederschlagswasser

Zum Namen des Vorfluters werden im Text in den Nrn. 8.2.11.1 und 9.2.3.4 der Walzlinger Bach und in Nr. 2.16 der Holzmüllerbach genannt.

Dies ist noch richtig zu stellen.

Nach Angabe wird die Niederschlagswasserleitung neu hergestellt. Es ist deshalb auf jeden Fall auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies ist im Text noch zu beschreiben und zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Name des Vorfluters lautet richtigerweise "Holzmüllerbach". Die Begründung wird dahingehend korrigiert. Die Begründung wird außerdem hinsichtlich einer notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.11.2021:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

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. 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.

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. 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.

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 18.11.2021:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- 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 einen 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.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 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 30.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Ortsplanung:

Stellungnahme:

Zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild ist jedoch ein zurückhaltender Umgang mit Geländeänderungen und eine qualifizierte Eingrünung zwingend notwendig. In diesem Bereich kann dies nur mit hohen Bäumen (Eiche, Esche, Linde usw.) gelingen.

Da uns die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes bislang noch nicht vorliegen, können wir das Vorhaben nicht abschließend beurteilen.

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Ortsplanung:

Stellungnahme:

Die Fassadenbegrünung (siehe Ziffer 2.26 der textlichen Festsetzungen) sollte auf 40 % der Gebäudewandfläche erhöht werden. Eine Anpassung von Ziffer 2.26 wird angeregt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Forderung der Erhöhung der Fassadenbegrünung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Gebäudegestaltung und der vorhandenen Glas- und Torflächen ist eine Erhöhung des Anteils an Fassadenbegrünung nicht möglich. Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild und als Ersatzlebensräume für Vögel und Insekten wird der festgesetzte Anteil an begrünter Fassade als ausreichend erachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.11.2021:

Bestandsaufnahme:

- Kimratshofen liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Voralpinen Moor- und Hügellandes innerhalb des Naturraums "Adelegg". Das 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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, ungegliederter 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.

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:

Der Standort der geplanten Erweiterung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht schon in besonderem Maße vorbelastet. So sind auf dem östlich angrenzenden Betriebsgelände der Allgäu Milch Käse eG eine Vielzahl von Lärm emittierenden Anlagen vorhanden und es findet dort ein erheblicher LKW-Fahrverkehr statt. Ebenso weist der Bestand der Fa. Herz derzeit auch schon ein gewisses Emissionspotenzial auf. Durch die geplante Erweiterung der Betriebsflächen ist einerseits mit der Ansiedelung von weiteren stationären Lärmquellen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Kühlanlagen, Energieerzeugungsanlagen usw., zu rechnen. Zudem ist auch damit zu rechnen, dass eine Erweiterung des Betriebs auch eine Steigerung des LKW-Fahrverkehrs nach sich ziehen wird. In der Umgebung des Milchwerks befinden sich Wohngebäude, die vor erheblichen Lärmeinwirkungen zu schützen sind.

Wir gehen derzeit davon aus, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln wird, welcher für die Anforderungen der Fa. Herz zugeschnitten werden soll. Aufgrund der Vielzahl an Lärmquellen benötigen wir daher für eine fachlich fundierte Beurteilung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung, welche darlegt, unter welchen Voraussetzungen eine Erweiterung des Betriebes erfolgen kann, um den Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung sicherzustellen. Sinnvoll erscheint uns, dass der Schallschutzgutachter vor der Erstellung des Gutachtens mit uns Kontakt aufnimmt, um die Anforderungen an den Inhalt abzustimmen.

Ebenso sollte der Bebauungsplan eine ausführliche Betriebsbeschreibung enthalten aus der wir den Bestand und die geplante Erweiterung entnehmen können (Maschinen, Anlagen, Fahrverkehr). Weiter ist es erforderlich, dass aus der Planung ersichtlich wird, ob mit Luftverunreinigungen zu rechnen sein wird und welche schadstoffmindernden Maßnahmen geplant sind.

Die schalltechnische Untersuchung darf im Regelfall nur von einer nach § 29 b BImSchG zugelassenen 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.

Gegen die Erweiterung des Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch müssen im weiteren Verfahren die Bereiche Lärmschutz und Luftreinhaltung wie oben erwähnt geklärt werden.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 18.12.2019, schriftliche Stellungnahme vom 24.01.2020, sowie Stellungnahme vom 02.09.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 02.09.2021:

Ein Hinweis auf Emissionen in Folge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Dieser wird dahingehend ergänzt, dass die landwirtschaftlichen Emissionen entschädigungslos zu dulden sind.

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan sind unter Ziffer 8.2.10 die immissionsschutzfachlichen Belange berücksichtigt. Der Inhalt wurde mit dem Büro Sieber am 29.03.21 abgestimmt. Somit besteht unsererseits Einverständnis mit der immissionsschutzfachlichen Bewertung. Im Nachhinein betrachtet erscheint es jedoch sinnvoll, unter Ziffer 8.2.10.3 das Wort "Baugenehmigungsverfahren" durch das allgemeinere Wort "Genehmigungsverfahren" zu ersetzen, da u.U. hier auch immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen zur Aufstellung kommen können.

Unter Berücksichtigung dieser geringen redaktionellen Änderung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis mit der Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen Belange wird begrüßt. Die vorgeschlagene Änderung der Begrifflichkeiten in der Begründung wird redaktionell angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.11.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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 Lärm- und Staubbelastung 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.

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".

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.

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 18.11.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

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

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 18.11.2021:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165–1.179 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.

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 Geltungsbereich 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 18.11.2021:

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. 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).

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/Biotope (§ 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 30.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.11.2021:

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 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.

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.

Stellungnahme vom 05.08.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu, Außenstelle Kempten:

Stellungnahme:

Der als Grundlage für den Planteil verwendete Auszug aus der Amtlichen Flurkarte weist einen stark veralteten Stand auf und ist nicht aktuell. Das dort ausgewiesene Flurstück 258/4 beispielsweise wurde bereits im Jahr 2005 mit Flurstück 237 verschmolzen und existiert seither nicht mehr. Es wird empfohlen, den Planteil auf einem aktuellen Auszug aus der Amtlichen Flurkarte aufzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Planteil wird auf einem aktuellen Auszug aus der Amtlichen Flurkarte aufgesetzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.11.2021:

Bestandsaufnahme:

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.

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).

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 01.07.2021 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Betriebsgebäude Albert Herz GmbH und Allgäu Milch Käse eG" 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 30.01.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir uns mit Schreiben vom 29.01.2020 geäußert.

In diesem Schreiben haben wir Ihnen mitteilen können, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Erweiterung dieses Gewerbestandortes erhoben werden.

Diese Aussage gilt nun auch für den geplanten Bebauungsplan im Bereich der Albert-Herz GmbH.

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes haben wir bereits am 30.01.2020 im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (§ 4 Abs. 1 BauGB) Stellung genommen. In diesem Schreiben haben wir Ihnen mitteilen können, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Erweiterung dieses Gewerbestandortes erhoben werden.

Diese Aussage können wir, aufgrund der gewerblichen Vorbelastung an diesem Standort und wegen der gegenüber der Erstplanung reduzierten Höhe der geplanten Gebäude nun auch im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB aufrechterhalten.

Die Fassadenbegrünung wird aus ortsplannerischer Sicht begrüßt. Wünschenswert und angemessen wäre aus unserer Sicht aber eine Fassadenbegrünung von 40 % der Gebäudewandfläche.

Zu den vorgelegten Unterlagen haben wir folgende Bedenken und Anregungen vorzubringen:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass seitens des Landratsamtes Oberallgäu (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Erweiterung des Gewerbestandortes erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen. Zur Fassadenbegrünung siehe Schutzgut "Landschaftsbild".

Stellungnahme:

In Ziffer 4.1. entsprechen die Zitierungen nicht der aktuellen Fassung von Art. 6 BayBO. Es sollte deshalb folgende Formulierung verwendet werden:

"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).

In der Begründung ist kurz darauf einzugehen, dass das im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan festgesetzte "Sonstige Sondergebiet Milchwerk" einem Gewerbe- oder Industriegebiet entspricht und deshalb die Festlegung der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,2 H gerechtfertigt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zitierung in Ziffer 4.1. wird der aktuellen Fassung von Art. 6 BayBO angepasst. Die Begründung wird entsprechend der Anregung ergänzt.

Stellungnahme:

Die Rechtsgrundlagen unter den Ziffern 1 und 7 sind, nachdem das BauGB, die BauNVO und die PlanZV auch 2021 eine Anpassung erfahren haben, zu überarbeiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Rechtsgrundlagen (Ziffer 1) sowie die Satzung (Ziffer 7) werden entsprechend der aktuell gültigen Gesetzesänderungen angepasst.

Stellungnahme:

Die in Ziffer 8.1.2.3. aufgeführten Flurnummern stimmen nach den uns vorliegenden Unterlagen nicht. Um Überprüfung wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Kataster wird geprüft und angepasst.

Stellungnahme:

In Ziffer 9.1.1.5 ist der letzte Satz entweder zu streichen oder es ist eine entsprechende Ergänzung vorzunehmen. In Ziffer 9.1.1.6 ist Satz 2 unvollständig.

In Ziffer 9.1.1.8 muss es lauten Fl.-Nr. "94/15" und nicht "95/15".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und der Text entsprechend korrigiert.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 09.08.2021 (samt Hinweisen) ist zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 09.08.2021 wird beachtet (siehe Abwägung unter dem Punkt 2.1.3 "Brandschutz").

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.

Stellungnahme vom 28.10.2021 zur Fassung vom 23.09.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauamt/Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Hinweis:

Baugesetzbuch: In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Tiger 121 (BGBl. I S. 3634), FNA 213-1

Zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend redaktionell angepasst.

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 11.08.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Bereich Straßenbau:

Stellungnahme:

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt mittelbar über einen Kreisverkehrsplatz. Eine Änderung der verkehrlichen Erschließung ist nicht vorgesehen.

Das geplante Vorhaben befindet sich straßenrechtlich auf freier Strecke. Gemäß Art. 23 Abs. 1 dürfen demnach längs dieser Staatsstraße innerhalb der Anbauverbotszone keine baulichen Anlagen jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der St 1308 errichtet werden.

Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind Anlagen der Außenwerbung unzulässig (Art. 23 BayStrWG und § 33 StVO). 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis auf ein kurzes Stück der Zufahrtsstraße außerhalb der Anbauverbotszone vom 20m vom Fahrbahnrand der St 1308 liegt, werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen. Ein entsprechender Hinweis zur Anbauverbotszone wird jedoch in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen.

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.

Stellungnahme vom 18.10.2021 zur Fassung vom 23.09.2021 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Bereich Straßenbau:

Stellungnahme:

Wir dürfen auf unsere Stellungnahme vom 11.08.2021 verweisen. Diese behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom 11.08.2021 wurde im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) bereits berücksichtigt und abgewogen.

2.1.3 Brandschutz:

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 14.01.2020 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.
3. Sollten überbaute Flächen über 5000 m² entstehen ist nach Industriebaurichtlinie eine Feuerwehrumfahrung herzustellen

Hinweis:

Sollten der Betrieb aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten ist für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorzuhalten.

Beim Erstellen von Gewerbebetrieben ist je nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken - z.B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen.

Stellungnahme vom 09.08.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 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 m² 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 m² eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge haben müssen.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

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 08.01.2020 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Gegen die Baumaßnahme haben wir nichts einzuwenden. Es sind keine Anlagen von uns betroffen.

Um die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation.

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus Netze-BW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme vom 16.08.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 der Allgäu Netz GmbH & Co. KG, Kempten:

Stellungnahme:

Die Allgäu Netz GmbH und Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH und Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Dieses Gebiet liegt nicht im Versorgungsbereich unseres Unternehmens. Bitte wenden Sie sich deshalb an die LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 26.08.2021 zur Fassung vom 01.07.2021 der Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach:

Stellungnahme:

Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen. Unsere Stellungnahme vom 08.01.2020 gilt weiterhin. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Sonstigen Sondergebiet "Milchwerk" sind Trafostationen als allgemein zulässig festgesetzt. Somit können sowohl die erforderliche neue Umspannstation der Netze BW GmbH als auch etwaige darüber hinaus erforderliche private Stationen an geeigneten Standorten auf der gesamten Baufläche errichtet werden. Die Festsetzung eines gesonderten Standortes für eine Umspannstation ist daher nicht erforderlich.

Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

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 Marktgemeinde zu sichern.

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.

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.

Dem Markt Altusried erwächst aus den genannten Gründen ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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

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.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

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

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

Sondergebiet (SO)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wendeschleife, Wendehammer, Ring-Erschließung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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 Ausrundungen 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.

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

Planer:

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