

Markt Altusried

Flächennutzungsplanänderung im Bereich Bebauungsplan „Krugzell –
Feuerwehr und Arztpraxis mit Wohnhaus“

ENTWURF

Begründung

Stand 04/2025

Markt Altusried

Rathausplatz 1

87452 Altusried



T. +49 8373 299 - 0

rathaus@altusried.de

Markt Altusried, __.__.____

1. Bürgermeister Max Boneberger

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Donaustraße 38

87700 Memmingen

t. +49 8331 96 22 305

info@raumsequenz.de

außenraum konzepte

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Mella König

Hauptstraße 56

86480 Winzer

t. +49 8263 96 96 07

m.koenig@koenig-landschaftsarchitektur.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
2	Lage und Größe des Änderungsbereiches	1
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	1
3.2	Regionalplan (16) Allgäu	3
4	Flächennutzungsplan	4
4.1	Derzeitige Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
4.2	Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
5	Standortentscheidung und Alternativenprüfung	5
6	Berücksichtigung der Umweltbelange und Eingriffsermittlung	6
7	Erschließung, Versorgung und Entwässerung	6
8	Umweltbericht	7
9	Flächenbilanzierung	7

1 Planungsanlass

Der Markt Altusried plant die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrhauses sowie einer Arztpraxis mit Wohnhaus im Norden des Ortsteils Krugzell. Im Weiteren soll der bestehende Fußweg von der St.-Michael-Straße nach Westen hin bis zur Ortsstraße ST2009 für die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr Krugzell ausgebaut werden.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. Im Parallelverfahren wird für das Plangebiet der Bebauungsplan „Krugzell – Feuerwehr und Arztpraxis mit Wohnhaus“ aufgestellt.

2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden von der Iller, im Westen von einem Umspannwerk und im Süden vom Friedhof der Kirche St.-Michael begrenzt. Im Osten grenzt Wohnbebauung entlang der St.-Michael-Straße mit dem Bebauungsplan „St.-Michael-Straße“ aus dem Jahr 2018 an. Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird als Grünland (intensiv) genutzt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden innerhalb des Geltungsbereiches um ca. 4 m ab.

Das Plangebiet umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücknummern 144/6, 146, 146/2, 146/3, 146/4, 146/5 sowie 148/1 und hat eine Größe von 0,67 ha.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2023, liegt der Markt Altusried im allgemeinen ländlichen Raum der Region 16 (Allgäu) und grenzt an den Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Kempten i.A. an.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für den ländlichen Raum in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

- (G) Der ländliche Raum soll entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

8.2 Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.

(G) In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden.

Wie im Kap. 1 ausgeführt ist die wesentliche Zielsetzung der Planung die langfristige Sicherstellung der beiden für den Ortsteil Krugzell wichtigen Infrastruktureinrichtungen Freiwillige Feuerwehr und Allgemeinarztpraxis mit sehr günstiger Erreichbarkeit für die Bewohner des Dorfes, was den zuvor genannten Zielen und Grundsätzen des LEP für den allgemeinen ländlichen Raum entspricht.

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, bildet aber städtebaulich einen „Lückenschluss“ zwischen dem unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbaugebiet „St.-Michael-Straße“ und dem Umspannwerk im Westen, sodass hier auch gemäß Ziff. 3.3 des LEP von einer städtebaulichen An- und Einbindung des Plangebiets an den Siedlungskörper auszugehen ist. Die besonderen Belange des Denkmalschutzes mit Sichtbeziehungen von Norden zur St.-Michael Kirche werden in den nachfolgenden Kapiteln gesondert gewürdigt.

3.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplans (16) Allgäu wird der Markt Altusried als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Die Entwicklungsachse Lindau – Kempten – Memmingen verläuft östlich des Gemeindegebiets durch die angrenzende Marktgemeinde Dietmannsried. Im Weiteren grenzt das Plangebiet an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (9) „Illerschlucht nördlich Kempten“ an.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt der Regionalplan (16) in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

2.3 Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

2.3.2.11 (Z) Die Flusstäler des Voralpenlandes, insbesondere des Lechs, der Wertach und der Iller, sollen in ihrer Funktion als wichtige Lebensräume und Biotopverbundachsen gestärkt werden, soweit dies aus Gründen des Hochwasserschutzes möglich ist. Dabei sollen die naturnahen Bereiche erhalten, die Durchgängigkeit verbessert und die Fließgewässerdynamik gefördert werden. Von besonderer Bedeutung sind auch die Hangbereiche der genannten Flüsse mit ihrer Standortvielfalt.

III Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport

2 Gesundheitswesen

2.2 (G) Für die Region ist es von besonderer Bedeutung, die ärztliche Versorgung – vor allem durch Allgemeinärzte – auch im dünn besiedelten ländlichen Raum sicherzustellen.

V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Das gegenständliche Plangebiet grenzt wie ausgeführt unmittelbar an das im Norden verlaufende, landschaftliche Vorbehaltsgebiet (9) „Illerschlucht nördlich Kempten“ an. Die Schutzziele des Illerlaufes als Lebensraumes sind hier entsprechend zu würdigen und die Hangbereiche im Zuge der weiteren Planungen entsprechend artenschutzrechtlich zu untersuchen. Eine Hochgewässergefährdung (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) liegt im gegenständlichen Plangebiet nicht vor.

Dem Grundsatz 2.2. im Bereich des Gesundheitswesens wird durch die geplante Ansiedelung einer Allgemeinarztpraxis im Besonderen Maße genüge getan.

Wie bereits im Kap. 3.1 des LEP ausgeführt, wie bezgl. der Siedlungsentwicklung die gegenständliche Fläche als „Lückenschluss“ zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Osten und dem Umspannwerk im Westen gesehen, sodass unter Würdigung der besonderen Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Illerraumes die gegenständliche Planung den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu insgesamt nicht entgegensteht.

4 Flächennutzungsplan

4.1 Derzeitige Darstellungen im Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Auszug bestehender Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried vom 20.11.2000 ist der Geltungsbereich derzeit als Grünfläche mit Zweckbestimmung (Friedhof) dargestellt. Eine Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche nach Norden bis über die Verkehrsanlagen an der St.-Michael-Straße hinaus ist weder geplant noch erforderlich.

4.2 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug geplante Änderung Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Für die Umsetzung der Planung soll die Baufläche als gemischte Baufläche (M) und die Anbindung der St.-Michael-Straße (goldocker) nach Westen hin sowie die erforderliche Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich (grün umrandet) ausgewiesen werden. Städtebaulich wird damit die „Lücke“ zwischen dem Baugebiet im Osten und dem Umspannwerk im Westen geschlossen.

5 Standortentscheidung und Alternativenprüfung

Das derzeitige Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Krugzell befindet unmittelbar an der Hauptstraße im St.-Florian-Weg 1 in der Ortsmitte. Die Feuerwehr hat dort keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten, darüber hinaus ist der Zufahrtsbereich bei größeren Veranstaltungen im Ortskern oftmals eingeschränkt (parkende Autos) was das schnelle Ausrücken erschweren kann.

Der von der Gemeinde getragene Friedhof nördlich der Kirche St. Michael bietet auf dem Flurstück Nr. 146/2 ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten. Eine räumliche Ausdehnung in Richtung Norden bis über die Verkehrsanlagen an der St.-Michael-Straße hinaus kann somit dauerhaft ausgeschlossen werden. Deshalb hat sich für den Markt Altusried die Möglichkeit eröffnet unmittelbar neben dem bestehenden Umspannwerk am Ortsrand ein neues Grundstück mit entsprechend größerem Raumangebot für die Feuerwehr zu entwickeln. In

diesem Zuge soll auch der bestehende Rad- und Fußweg nach Westen hin soweit ausgebaut werden, dass die Rettungsfahrzeuge zügig ohne Querungen im Ort in das übergeordnete Straßennetz einfahren können. Das derzeitige Gebäude mit voll erschlossenem Grundstück in der Ortsmitte steht dann für weitere Entwicklungen der Gemeinde zur Verfügung

Im Weiteren soll im Geltungsbereich eine Allgemeinarztpraxis mit Wohnhaus errichtet werden. Auf dem Parkplatz nördlich des Friedhofs wurde hierzu bereits ein Interimsgebäude errichtet und der Betrieb aufgenommen. Der Allgemeinarzt plant, sich mit seiner Familie langfristig im Ortsteil Krugzell niederzulassen, weshalb auch hier bereits erste Planungen östlich des Grundstücks der Feuerwehr vorgenommen wurden. Das Interimsgebäude soll dann entsprechend versetzt oder ein neuer Praxisbau errichtet werden.

Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um zwei für den Ortsteil Krugzell wichtige langfristige Infrastruktureinrichtungen. Alternative Standorte wurden zumindest für die Feuerwehr im Gemeindegebiet bereits diskutiert, allerdings konnten diese gegenüber dem vorliegenden i.V. mit der Möglichkeit zur langfristigen Ansiedlung eines Allgemeinarztes nicht überzeugen.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange und Eingriffsermittlung

Im Rahmen der parallel verlaufenden Entwurfsplanung zum Bebauungsplan „Krugzell – Feuerwehrhaus mit Arztpraxis und Wohnhaus“ wurde eine Eingriffsermittlung sowie eine Beurteilung der Umweltbelange bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter vorgenommen; hier wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Durch die im Bebauungsplanverfahren festgesetzten Maßnahmen kann der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden.

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Entwurfsplanung lag eine Bodenuntersuchung vor (ICP 06/22) – das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Hieraus können folgende Angaben zusammengefasst ausgeführt werden:

7 Erschließung, Versorgung und Entwässerung

Das Plangebiet ist über die bestehende St.-Michael-Straße bereits erschlossen, eine weitere Anbindung nach Westen ist, wie ausgeführt, für die Rettungs- und ggf. Versorgungsfahrzeuge vorgesehen. Die Versorgung und Anbindung des Gebiets über bestehende Leitungen (Elektro) sowie an den kommunalen Schmutzwasserkanal in der Straße ist damit sichergestellt.

Als Ergebnis der Bodenuntersuchung ist eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden sowohl heute, als auch künftig nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser muss entsprechend gedrosselt in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bezgl. möglicher Starkregenereignisse sollte z.B. durch entsprechende offene Entwässerungsrinnen zwischen den Baukörpern ein kontrollierter Wasserabfluss vom Kirchhang über die Straße bis zu den Auwaldflächen und letztlich zur Iller erwirkt werden.

8 Umweltbericht

Da die Geltungsbereiche zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der zugehörigen Bebauungsplanes deckungsgleich sind (Parallelverfahren), wurde in dieser Begründung kein weiterer Umweltbericht erstellt, sondern die Umweltbelange vielmehr im Umweltbericht für den Bebauungsplan zusammengefasst – sie gelten gleichermaßen für beide Planungsebenen.

9 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Bestand) mit Straßenbegleitgrün	2.280	34,0
Ausgleichsfläche	1.220	18,2
Gemischte Bauflächen	3.200	47,8
Gesamtes Plangebiet	6.700	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung