www.buerosieber.de

Fassung vom 29.03.2019

Markt Altusried

10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen-Nord" (G 2)

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	13
5	Begründung – Sonstiges	39
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	41
7	Begründung – Bilddokumentation	42
8	Verfahrensvermerke	44

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV

2 Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Marktgemeinderat des Marktes Altusried die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen-Nord" (G 2) in öffentlicher Sitzung am 04.04.2019 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche

3.1.2.1 Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus zwei Änderungsbereichen.

3.1.2.2 Die Änderungsbereiche befinden sich südlich des Hauptortes Altusried, nördlich und westlich der Kreisstraße OA 15 ("Im Tal") sowie nördlich des Ortsteiles Kimratshofen, westlich der Staatsstraße 2009 (Legauer Straße).

3.1.2.3 Der Änderungsbereich "Im Tal" mit einer Größe von ca. 2,94 ha beinhaltet im Norden die landwirtschaftliche Hofstelle mit der Adresse "Im Tal 11" (Rehle-Hof), im Süden die gemischte Bestandsbebauung (Wohnen und Gewerbe) mit den Adressen "Im Tal 12-16". Im Westen wird der Bereich von Wiesenflächen abgegrenzt, im Osten grenzt der Bereich an den bestehenden Parkplatz der Freilichtbühne an. Die Allgäuer Freilichtbühne selbst liegt ca. 300 m südlich.

3.1.2.4 Der Änderungsbereich "Kimratshofen-Nord" (G2) mit einer Größe von ca. 2,00 ha beinhaltet einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 228 der Gemarkung Kimratshofen sowie kleinere Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 15/3, 229 und 320. Der Bereich grenzt im Norden, Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen an die Staatsstraße 2009 an.

3.1.3 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

3.1.3.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

3.1.3.2 Innerhalb des überplanten Bereiches "Im Tal" befinden sich im Norden und Süden Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter und dazwischen eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

3.1.3.3 Innerhalb des überplanten Bereiches "Kimratshofen-Nord" befinden sich keine Gebäude. Der Bereich wird landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

3.1.3.4 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches "Im Tal" weist von Ost nach West einen Anstieg ca. 7 m auf. Von Nord nach Süd steigt das Gelände um etwa 12 m an.

3.1.3.5 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches "Kimratshofen-Nord" weist von Ost nach West ein leichtes Gefälle von ca. 2 m auf. Von Nord nach Süd steigt das Gelände um etwa 2 m an.

3.2 Erfordernis der Planung und Standortwahl; Systematik der Planung

3.2.1 Erfordernis der Planung und Standortwahl

3.2.1.1 Die Planung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich. Ziel der Planung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens "Im Tal" (Rehle-Hof), um die Umsiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes samt Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses zu ermöglichen sowie die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche, auf der gewerbliche Nutzungen mit reduzierten Immissionswerten zugelassen werden. Die Planung steht im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufgeschäft zur Realisierung der Ortsumfahrung im Norden des Marktes Altusried. Die geplante Umsiedlung kann nur mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) möglich sein. Die Verknüpfung der beiden angrenzenden gewerblichen Flächen dient dazu, die Anbindung an die bestehende Bebauung an der Straße "Im Tal" (Kreisstraße OA 15) zu gewährleisten. Zur optischen Abgrenzung des Plangebietes von dem Betrieb und den Parkplätzen des Freilichtspielgeländes ist des Weiteren eine bepflanzte Grünfläche geplant.

3.2.1.2 Der Markt Altusried ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und eine hohe Wirtschaftskraft zu erhalten. Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar. Ein Abwandern des Unternehmens soll vermieden werden.

3.2.1.3 Für das bestehende landwirtschaftliche Anwesen "Rehle-Hof" ist eine Umnutzung geplant. Dem Markt Altusried ist es wichtig, den bereits vorhandenen typischen Allgäuer Hof nicht etwa abzureißen oder verfallen zu lassen, sondern ihn einer neuen Nutzung zuzuführen. Dadurch erfährt der Boden nur einen teilweisen Eingriff. Das bereits bestehende Wohnhaus und die Nebenanlagen können als Büro bzw. Unterbringungsmöglichkeit genutzt werden. Zusätzlich soll eine Maschinenhalle nördlich des bestehenden Hofes entstehen. Östlich des bestehenden Hofes soll hingegen ein untergeordnetes Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden.

3.2.1.4 Im Markt Altusried gibt es keine anderen gewerblichen Bauflächen, die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen. Das liegt vor allem daran, dass die gewerblichen Bauflächen (G 1 im Osten und G 2-Teilfläche im Norden von Altusried) im Eigentum von Dritten stehen. Außerdem wird die Fläche G 1 im Osten von Altusried durch die mögliche Ortsumfahrung für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet. Die im Jahr 2017 neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich des "Meierhofes" (südlich der Staatsstraße 2009) ist bereits für eine Ansiedlung von anderen Gewerbebetrieben vorgesehen. Somit sind die bisher unbebauten, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche für eine kurzfristige Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes nicht nutzbar. Im Markt Altusried gibt es auch keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände

oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die von der Lage und Fläche her geeignet sind, um den konkreten Bedarf zu decken und ein Abwandern des Unternehmens und somit den Verlust an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft zu verhindern.

3.2.1.5 Andere Flächen, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden könnten, gibt es zwar, aufgrund der besonderen Anforderungen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes an seine Umgebung, kommen jedoch nur wenige Flächen in Betracht. Die jetzige Fläche eignet sich aufgrund der bereits vorhandenen Struktur und der Vorbelastung des Gebietes hervorragend für die Umsiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Außerdem wird ein leerstehendes landwirtschaftliches Anwesen, das durchaus auch eine ortsbildprägende Funktion aufweist, einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.

3.2.1.6 Trotz der vorgebrachten Argumentation ist zusätzlich eine sogenannte Flächenkompensation vorgesehen, um einen interessengerechten Ausgleich und dem Grundsatz des Flächensparens nachzukommen. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen (G) "Im Tal" erfolgt über eine Kompensation mit bereits an anderer Stelle dargestellten äquivalenten gewerblichen Bauflächen (G), so dass im Grunde keine zusätzliche Darstellung von Bauflächen vorgenommen wird. Im westlichen Altusrieder Ortsteil "Kimratshofen" soll eine gewerbliche Baufläche reduziert werden.

3.2.1.7 Dem Markt Altusried erwächst daher ein Erfordernis, für die zwei Änderungsbereiche bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

3.2.2.2 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeinde Altusried ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

3.3 Übergeordnete Planungen; Verkehrsanbindung

3.3.1 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

3.3.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Altusried als allgemeiner ländlicher Raum.

3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

– militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,

– in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder

– eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

3.3.1.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

A III 1 Bestimmung des Marktes Altusried als Kleinzentrum

B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

3.3.1.3 Es sind keine regionalen Grünzüge sowie Vorbehaltsgebiet Kies und Sand von dem überplanten Bereich betroffen.

3.3.1.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft am westlichen Rand des Änderungsbereiches "Im Tal".

3.3.1.5 Das Vorranggebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVR Nr. 27 ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorranggebiet verläuft westlich zum Änderungsbereich "Im Tal".

3.3.1.6 Bei der mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Fläche für ein Gewerbegebiet (G) ist die unmittelbare Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete gegeben, was den Zielen des LEP zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Anbindegebot) und Zielen einer nachhaltigen Siedlungs-Entwicklung entspricht. Die Planung steht im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufgeschäft zur Realisierung der Ortsumfahrung im Norden des Marktes. Die geplante Umsiedlung und die somit verbundene Nachnutzung eines leer stehenden Gebäudes, kann nur mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche möglich sein.

Der Änderungsbereich "Im Tal" befindet sich südlich, leicht abgesetzt vom Hauptort "Altusried". Nach Ansicht des Marktes handelt es sich bei den vorhandenen Siedlungsflächen mit bestehender Nutzung im Süden der gegenständlichen Planung und östlich der Kreisstraße OA 15, um geeignete Siedlungseinheiten. An den Änderungsbereich "Im Tal" grenzt im Süden und Osten der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Altusried – Freilichtspielgelände" an, der für den südlichen Bereich ein Mischgebiet festsetzt und östlich des Änderungsbereiches eine Parkplatzfläche für die Besucher der "Allgäuer Freilichtbühne" sowie östlich der Kreisstraße ein Mischgebiet festsetzt. In diesen Bereichen schließt sich der Änderungsbereich daher an eine bestehende Bebauung an, die eine gewachsene Struktur aufweist. Durch den Änderungsbereich "Im Tal" erfolgt ein Lückenschluss zwischen der gemischten Bebauung im Süden und den Parkflächen der Freilichtbühne im Osten sowie der bestehenden gemischten Bebauung östlich der Kreisstraße. Zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich der Anschluss an die bestehende gemischte Bebauung nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. In diesem Bereich liegt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Es ist bisher noch nicht zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gekommen. Dieser wird in dem Bereich entsprechend mit geändert und somit an den Bestand angepasst. Östlich der Kreisstraße befinden sich ein Restaurant, vereinzelte Wohnhäuser sowie eine Reitanlage, die für sich gesehen ebenfalls bereits eine Struktur aufweisen. Aufgrund der städtebaulichen Vorbelastung der Flächen durch die "Allgäuer Freilichtbühne", der Nähe zur Kreisstraße und der bereits vorhandenen Strukturen ist der Änderungsbereich für die Umsiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes ideal geeignet. Zur optischen Abgrenzung des Plangebietes von dem Garten- und Landschaftsbaubetriebs und den Parkplätzen des Freilichtgeländes ist des Weiteren eine bepflanzte Grünfläche geplant. Infolge der Angliederung der neuen Siedlungsfläche an die bestehende Bebauung wird insbesondere das Landschaftsbild nicht zerstört. Der Standort lässt sich bedingt durch die geografische Lage optimal in die Landschaft einbinden.

Einen geeigneten Alternativstandort für die geplante Ausweisung der gewerblichen Baufläche hat der Markt Altusried nicht gefunden. Im Markt Altusried gibt es keine anderen gewerblichen Bauflächen, die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen. Das liegt vor allem daran, dass die gewerblichen Bauflächen im Eigentum von Dritten stehen. Andere Flächen, die als gewerblichen Bauflächen ausgewiesen werden könnten gibt es zwar, aufgrund der besonderen Anforderungen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes an seine Umgebung, kommen jedoch nur wenige Fläche in Betracht. Die jetzige Fläche eignet sich aufgrund der bereits vorhandenen Struktur und der Vorbelastung des Gebietes daher hervorragend für die Umsiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Siehe hierzu auch "Erfordernis der Planung und Standortwahl".

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

3.3.1.8 Der Änderungsbereich "Im Tal" liegt mit einem kleinen Teilbereich im Norden in der Zone III a des Wasserschutzgebietes "In der Hölle". Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

3.3.1.9 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.3.1.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.3.2 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.3.2.1 Das überplante Gebiet "Im Tal" ist über die gleichnamige Straße (Kreisstraße OA 15) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Entlang der Straße verläuft ein Fuß- und Radweg. Im Osten schließt sich der Parkplatz der Freilichtbühne an das Plangebiet an.

3.3.2.2 Das überplante Gebiet "Kimratshofen-Nord" ist über die Legauer Straße erschlossen.

3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.4.1 Stand vor der Änderung

3.4.1.1 Im Änderungsbereich "Im Tal" sind bisher ausnahmslos Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, östlich angrenzend Parkplatzflächen (Verkehrsflächen).

3.4.1.2 Im Änderungsbereich "Kimratshofen-Nord" (G 2) sind bisher größtenteils gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Am West-, Nord- und am Ostrand innerhalb des Änderungsgebietes sind Flächen für die Ortsrandeingrünung dargestellt. Südöstlich des Planbereichs setzen sich gewerbliche Bauflächen (G) fort.

3.4.2 Inhalt der Änderung

3.4.2.1 Der Änderungsbereich "Im Tal" wird durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in vier unterschiedliche Gebiete gegliedert. Im Süden des Plangebietes besteht eine gemischte Bestandsbebauung, die teilweise zum Wohnen, teilweise gewerblich genutzt wird. Hier wird, wie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, ein Mischgebiet (MI) dargestellt. Hier im Süden erstreckt sich der Änderungsbereich auch teilweise östlich der Straße "Im Tal", im sonstigen Änderungsbereich beschränkt er sich auf Flächen westlich der Straße. Direkt an das Mischgebiet schließt sich in der Mitte des Änderungsbereiches ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GEred) an. Dieser Bereich endet etwas südlich der bestehenden Hofstelle mit der Hausnummer 11. Diese wird als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Im Norden und teilweise im Westen der gewerblichen Bauflächen (G) sind Flächen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Osten grenzt an die gewerblichen Bauflächen (G) und an das Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen eine Grünfläche in Dreiecksform an.

3.4.2.2 Die Kompensation für die Darstellung als gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen erfolgt im Änderungsbereich "Kimratshofen-Nord" (G2). Dort werden die gewerblichen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Dies betrifft auch den bisherigen Streifen der Ortsrandeingrünung. Am südöstlichen Rand des Änderungsbereiches ist ein Streifen für die Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dieser schließt die außerhalb des Änderungsgebietes liegenden und daher nicht von der Planänderung betroffenen gewerblichen Bauflächen ab.

4 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altusried im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen (G2)" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft einen ca. 2,94 ha großen Bereich südlich des Haupt-Ortes Altusried. Der Bereich ist bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden im nordwestlichen Teil gewerbliche Bauflächen bzw. ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen, im nördlichen und östlichen Teil eine Grünfläche dargestellt. Der südliche Änderungsbereich mit bestehender Wohnbebauung soll als Mischgebiet dargestellt werden.

Im Norden des Ortsteiles Kimratshofen ist zudem ein ca. 2,00 ha großer Bereich betroffen, der bisher überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt ist und den nordwestlichen Teil des Flurstückes Nr. 228 umfasst. Diese Reduzierungsfläche soll im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

4.1.1.2 Das Änderungsgebiet liegt südlich des Haupt-Ortes Altusried und ist hauptsächlich von Grünland geprägt. Nur im Süden und Südosten besteht Wohnbebauung; dieser Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Freilichtspielgelände", Markt Altusried, (zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997) als Mischgebiet ausgewiesen. Im Nordosten schließt ein Parkplatz der Freilichtbühne an das Änderungsgebiet an. Im Norden und Westen befinden sich weitere Grünlandflächen. Ein Teil des Änderungsbereiches grenzt im Osten an die Kreisstraße OA 15 ("Im Tal").

Die Reduzierungsfläche liegt nördlich des Ortsteiles Kimratshofen. Die Fläche selbst sowie die Umgebung befinden sich in landwirtschaftlicher Nutzung. Im Osten schließt die Fläche an die "Legauer Straße" an. In einer Entfernung von ca. 170 m südlich der Reduzierungsfläche liegt eine Sportanlage. Etwa 280 m südwestlich des Änderungsbereiches verläuft eine namenlose Dorfstraße. Westlich dieser Straße und südlich der Sportanlage liegen die Wohngebiete des Ortsteiles Kimratshofen.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient einerseits der potentiellen Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes, das die Ansiedlung eines ortsansässigen Betriebes für Garten- und Landschaftsbau ermöglichen und weiteren Gewerbeflächenbedarf decken soll. Gleichzeitig soll die bereits bestehende Wohnbebauung im Süden des Änderungsgebietes als Mischgebiet dargestellt werden. Andererseits soll durch die Flächennutzungsplanänderung, die bisher nördlich des Ortsteiles Kimratshofen dargestellte Gewerbefläche reduziert werden.

4.1.1.4 Für die Flächennutzungsplanänderung "Im Tal" und "Kimratshofen (G2)" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 4,94 ha. Davon entfallen 0,73 ha auf gewerbliche Bauflächen, 0,75 ha auf Gewerbefläche mit reduzierten Emissionen, 0,74 ha auf die Grünfläche im Norden und Nordosten und 0,71 ha auf das Mischgebiet im Süden. Die Reduzierungsfläche nördlich des Ortsteiles Kimratshofen hat eine Größe von 2,00 ha.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene.

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

4.1.2.1 Regionalplan (Fassung vom 10.01.2007):

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu befindet sich der Änderungsbereich "Im Tal" innerhalb eines Vorranggebietes zur Wasserversorgung und am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)". Die Pflege der Kulturlandschaft wird im Regionalplan als bedeutender Beitrag für den Tourismus bezeichnet. Dem Landschaftsbild kommt deswegen eine besondere Stellung zu. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das Gebiet um den Markt Altusried als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum" kategorisiert.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.11.2000):

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Eine separate Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach", Nr. 8127-301) befindet sich ca. 1,4 km nordöstlich des Änderungsbereiches "Im Tal". Die Reduzierungsfläche "Kimratshofen (G2)" liegt nicht in räumlicher Nähe zu diesem FFH-Gebiet. Auf Grund der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Bereich "Im Tal"

- Nördlich des Änderungsbereiches schließt sich die Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" (Nr. 221081270007 7) an.
- Nördlich des Haupt-Ortes Markt Altusried liegt in ca. 1,1 km Entfernung zum Bereich das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen in den Märkten Altusried und Dietmannsried" (LSG-00284.01). Auf Grund der großen Entfernung und der Abgrenzung durch die Wohnbebauung des Haupt-Ortes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die Planung zu rechnen.
- Etwa 65 m westlich bzw. 75 m südlich des zu planenden Gewerbegebietes, innerhalb des Waldgebietes, befinden sich zwei Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotopes "Gehölze bei Stampf" (Nr. 8227-0052-001 und 8227-0052-002). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das Offenlandbiotop "Brittling-, Lehen- und Reidbach mit Begleitvegetation westlich Frühstetten bis nördlich Stampf", Nr. 8227-0053-005. Dieses wird jedoch vom Änderungsbereich durch die Kreisstraße OA 15 ("Im Tal") sowie weitere Wohnbebauung getrennt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Im weiteren Umfeld des Änderungsbereiches "Kimratshofen (G2)" liegen weitere gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotope. Diesem Teilbereich am nächsten befindet sich das Biotop "Kimratshofer Bach (= Weidenbach) zwischen Schreiloch und Grundbühl" (Nr. 8126-0009-001) mit etwa 270 m Entfernung. Das o. g. Landschaftsschutzgebiet liegt etwa 3,7 km östlich der Reduzierungsfläche.
- Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund

Bereich "Im Tal"

- Der nördliche Teil des Änderungsbereiches besteht hauptsächlich aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und enthält abgesehen von dem leerstehenden Gebäude keine weiteren Strukturen. Im südlichen Teil ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Zwischen den beiden o.g. Biotopen westlich des Änderungsbereiches erfolgen durch die Planung keinerlei potenzielle Einschränkungen, sodass deren Verbund unverändert bleibt. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da der Änderungsbereich auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Der Änderungsbereich "Kimratshofen (G2)" wird ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzt. Durch die Planung wird eine mögliche gewerbliche Bebauung verhindert. Auswirkungen auf den Biotopverbund entstehen nicht.

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

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

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

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

Bereich "Im Tal"

– Bei einem Großteil des Änderungsbereiches handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutztes Grünland. Infolge dieser intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Mahd mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Auf dem Flurstück Nr. 280 befindet sich ein leerstehender landwirtschaftlicher Betrieb. Der südliche Teil besteht aus Wohngebäuden mit Gärten, in welchen Ubiquisten und Kulturfolger zu erwarten sind. Die Vielfalt der Lebensräume ist dort zwar aller Wahrscheinlichkeit nach größer, sie sind jedoch stark anthropogen beeinflusst. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten diese Flächen keinen Lebensraum.
– Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen des östlich gelegenen Verkehrsweges, der Wohnbebauung und des Parkplatzes bereits vorbelastet.
– Die o.g. genannten Biotope in der Nähe des Änderungsbereiches sind Teil des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP). Hierbei handelt es sich um die Naturraumziele "Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge" (Nr. 780-035-A). Laut dem bayerischen Landesamt für Umwelt konzentrieren sich die übergeordneten Ziele und Maßnahmen sowie die Schwerpunktgebiete des Naturschutzes auf Feucht- und Moorgebiete. Die o.g. Biotope sind jedoch nicht Teil eines Schwerpunktgebietes.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Der Änderungsbereich nördlich des Ortsteiles Kimratshofen ist ebenfalls stark landwirtschaftlich überprägt und verfügt auf Grund der intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Mahd mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Pflanzen) und des damit verbundenen Stickstoff-Eintrags über eine relativ geringe Artenvielfalt. Es befinden sich keine Gebäude in diesem Bereich.
- Die Reduzierungsfläche ist für Tiere durchgängig, da sie nicht stark von Verkehrswegen oder Bebauung beeinflusst wird.
- Das der Reduzierungsfläche mit 270 m Abstand am nächsten gelegenen Biotop "Kimratshofer Bach (=Weidenbach) zwischen Schreiloch und Grundbühl" (Nr. 8126-0009-001) ist Teil des Naturraumzieles "Riß-Aitrach-Platten" des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP). Das Biotop gehört nicht zu einem Schwerpunktgebiet des ABSP.

- Den Änderungsbereichen kommt auf Grund der intensiven Nutzung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

Bereich "Im Tal"

- Aus geologischer Sicht gehört das Änderungsgebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind, und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Im südlichen, bebauten Gebietsteil ist die Grundwasserneubildungsrate durch die Teilversiegelung bereits eingeschränkt.
- Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (M 1: 25.000) herrscht Braunerde als Bodentyp vor, gering verbreitet ist jedoch auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm in der Deckschicht oder Jungmoräne sowie Schluff- bis Lehmkies.

– Die natürlichen Bodenfunktionen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

– Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

– Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.

– Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58-50 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 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

– Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus jüngerer Zeit ist davon auszugehen, dass die Flächen im Bereich "Im Tal" aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet sind. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Für den Bereich "Kimratshofen (G2)" gibt die Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (M 1: 25.000) fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schotter als vorherrschenden Bodentyp an.

– Die natürlichen Bodenfunktionen im Änderungsbereich "Kimratshofen (G2)" 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:

– Das Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

– Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit der Wertklasse 4 als hoch bewertet.

– Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 59-68 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Ackerzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im hohen Bereich liegt.

– Da die Grünlandzahl mit 59-68 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften 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.

– Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Bereich "Im Tal"

– Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.

– Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" (Nr. 2210812700077) an. Die Schutzgebietsverordnung (Fassung vom 07.01.2009) und deren 1. Änderung (Fassung vom 30.05.2014) geben für Flächen, die an die Schutzzone angrenzen, keine gesonderten Regeln an.

– Auf Grund der Nähe zur Wassergewinnungsanlage "In der Hölle" und deren Kerneinzugsgebiet befindet sich der Änderungsbereich aus fachlicher Sicht innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwasserversorgung.

– Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Der Bereich "Kimratshofen (G2)" befindet sich nicht in der Nähe eines Wasserschutzgebietes. Der Flusslauf der Iller liegt etwa 3,8 km östlich des Änderungsbereiches.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.

- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Bereich "Im Tal"

- Im Bereich der Wohnbebauung im Süden des Änderungsgebietes fallen derzeit bereits Abwässer an. Der Markt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle dem zentralen Klärwerk des AV Kempten zugeleitet.
- Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es vor allem im nördlichen Änderungsbereich zu oberflächig abfließendem Hangwasser kommen.
- Durch seine erhöhte Lage etwa 10 m über und 100 m entfernt von der "Koppach" ist für den Änderungsbereich nicht mit einer Hochwassergefahr zu rechnen. Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2018) wurde für dieses Gewässer kein Überschwemmungsgebiet berechnet. Dieses wäre für den Änderungsbereich jedoch nicht von Belang.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Im Änderungsbereich "Kimratshofen (G2)" fallen derzeit keine Abwässer an.
- Auf Grund der großen Entfernung zwischen der Reduzierungsfläche "Kimratshofen (G2)" und der Iller besteht auch hier keine Hochwassergefahr.

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

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

– Großklimatisch gesehen liegt der gesamte Änderungsbereich im Staubereich der Alpen ("Schwäbisches Alpenvorland"). Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei etwa 7°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) mit 1.200 mm bis 1.400 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

Bereich "Im Tal"

– Die offenen Flächen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches "Im Tal" dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund der Hangneigung nach Nordwesten fließt die Kaltluft in das Tal der "Koppach" ab. Es besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Die Bäume im südlichen Teil des Änderungsbereiches dienen der lokalen Frischluftproduktion. Durch die bestehende Bebauung und Teilversiegelung kommt es dort in geringem Maße zu Wärmeabstrahlung, die Verdunstung ist in diesem Bereich eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
– Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der südöstlich angrenzenden Kreisstraße und des Parkplatzes im Osten reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im südlich gelegenen Mischgebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
– Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Da der Änderungsbereich nicht versiegelt ist, dient die gesamte Fläche "Kimratshofen (G2)" der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Durch das Fehlen von Bebauung ist die Verdunstung auf den Flächen nicht eingeschränkt.
– Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die "Legauer Straße" grenzt an den östlichen Rand des Änderungsbereiches. Durch die Lage innerhalb der freien Landschaft ist der Bereich jedoch nicht stark durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr vorbelastet.
– Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

– Der Markt Altusried liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge (Naturraum "Voralpines Moor- und Hügelland").

Bereich "Im Tal"

– Beim nördlichen Teil des Änderungsbereiches selbst handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche südlich des Haupt-Ortes Altusried. Er weist ein Gefälle in Richtung Nordwesten auf.

– Der nördliche Teil des Änderungsbereiches ist aus Richtung des Haupt-Ortes von Norden her gut einsehbar und teilweise exponiert. Von Süden wird das nördliche unbebaute Teilgebiet durch die an der Wohnbebauung angrenzenden Gehölze abgeschirmt. Der leerstehende Hof prägt diesen Gebietsteil. Durch die Wohnbebauung entlang der Kreisstraße OA 15 ("Im Tal") besteht zwar keine Blickbeziehung zwischen dem nördlichen Änderungsbereich und der Allgäuer Freilichtbühne selbst, allerdings liegt der nördliche Teil des Änderungsbereiches direkt neben einer der zur Freilichtbühne gehörenden Parkplatzflächen.

– Der Änderungsbereich befindet sich am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)". Für das Landschaftsbild der Region Allgäu kommt diesem Bereich deshalb eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes ist den Forderungen des Landratsamtes Oberallgäu aus der Stellungnahme vom 07.08.2018 Folge zu leisten. Demnach wird eine intensive Auseinandersetzung mit vertretbaren Gebäudegrößen und -höhen und einer hochwertigen Eingrünung nötig sein.

– Dem Änderungsbereich kommt durch seine Lage nahe des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und der Freilichtbühne eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Der nördlich des Ortsteiles Kimratshofen gelegene Änderungsbereich "Kimratshofen (G2)" ist derzeit von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Auf Grund der ebenen Lage ist der Bereich aus der Umgebung her einsehbar. Am Änderungsbereich führt die Teilstrecke Kimratshofen-Weitenau des Radwanderweges Nr. 14128 vorbei. Er besitzt daher insgesamt eine durchschnittliche Erholungseignung. Durch die dem Ortsrand vorgelagerte Position ist der Bereich für das Ortsbild von gewisser Bedeutung

– Durch seine exponierte Lage kommt dem Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der gesamte Bereich "Kimratshofen (G2)" sowie das nördliche Teilgebiet des Bereiches "Im Tal" werden landwirtschaftlich genutzt und besitzen daher grundsätzlich eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Zwischen den Gebietsteilen des Bereiches "Im Tal" verläuft innerhalb des Waldstücks der örtliche Wanderweg "Wandertrilogie Allgäu, Etappe 09 Altusried-Schmidsfelden – Wiesengänger Route". Entlang der Kreisstraße OA 15 und des nördlich des Änderungsbereiches verlaufenden Gewässers "Koppach" liegt ein Hauptweg des Radwanderweges "Landkreis Oberallgäu, Wegenetz des Landkreises". Dieser Abschnitt ist gleichzeitig Teil des Mountainbikeweges "Landkreis Oberallgäu, 2 (Altusrieder MTB-Runde)".
- Da auf dem Hof keine aktive Landwirtschaft angesiedelt ist, gehen von dort keine Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Der Änderungsbereich "Im Tal" ist durch die Nähe zur Freilichtbühne und deren Parkplätzen in Bezug auf Lärmimmissionen bereits vorbelastet. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher insbesondere auf den Lärmschutz der geplanten Gebäude einzugehen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- In geringer Entfernung nordöstlich des Änderungsbereiches "Im Tal" befindet sich das nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG definierte Baudenkmal mit der Nr. D-7-80-112-22. Es handelt sich um einen Kapellenbildstock aus dem 19. Jahrhundert. Daher sollte das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege bei konkreten Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren innerhalb des Änderungsbereiches laut seiner Stellungnahme vom 28.08.2018 gehört werden.
- Im Bereich "Kimratshofen (G2)" sind keine Denkmäler bekannt.
- Dem gesamten Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.180-1.209 kWh/m^2. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.799 Stunden pro Jahr wären die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie grundsätzlich gut.

Bereich "Im Tal"

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches "Im Tal" bereits Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen in Form von Solarpanelen auf den Dächern einiger Wohngebäude.
- Das Potenzial der nördlichen Teilfläche im Bereich "Im Tal" zur Gewinnung von Solarenergie wird jedoch durch das Gefälle nach Nordwesten verringert.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet zum Schutz des Grundwassers und auf Grund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Innerhalb des Bereiches "Kimratshofen (G2)" befinden sich derzeit keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die zuständige Fachbehörde.

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

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

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bereich "Im Tal"

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das nördliche Teilgebiet bleibt mit Ausnahme des bestehenden Hofes unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Wohnbebauung im südlichen Teil des Änderungsbereiches erhalten.

Bereich der Reduzierungsfläche

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird im Bereich weiterhin eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich ermöglicht. Die biologische Vielfalt kann sich auf Grund von möglichen baulichen Maßnahmen in diesem Bereich stark ändern. Es können Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung auftreten. Durch Bebauung können die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität beeinflusst werden. Eine eventuelle Flächenversiegelung kann die Kaltluftentstehung einschränken. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen können sich ebenfalls ändern. Es können Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden Landwirtschaft und den zukünftigen Gewerbebetrieben entstehen. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung können zusätzliche Energiequellen nötig werden. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren möglicherweise eine Veränderung.

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

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

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.

Im südlichen Änderungsgebiet im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände", Markt Altusried, (zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997) besteht bereits vor der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Baurecht im Sinne des § 30 BauGB. Dort sind momentan jedoch keine weiteren Baumaßnahmen geplant, sodass sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung lediglich auf den nördlichen Teil des Änderungsbereiches "Im Tal" sowie den gesamten Änderungsbereich der Reduzierungsfläche "Kimratshofen (G2)" beschränkt.

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

Bereich "Im Tal"

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung im westlichen Änderungsbereich (Gewerbeflächen) verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung können die beiden nahegelegenen Biotope in geringem Umfang beeinträchtigt werden. Die dort lebenden Tiere können durch den vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärm gestört werden. Diese mögliche Beeinträchtigung wird jedoch durch die Ausweisung einer Gewerbefläche mit reduzierten Emissionen verringert.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung, maximale Lichtpunkthöhe 4,5 m). Diese sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Durch das Verhindern einer möglichen gewerblichen Bebauung bleibt der Lebensraum der Tiere und Pflanzen in seiner jetzigen Form erhalten. Die nächstgelegenen Biotope werden nicht beeinflusst.
- Infolge der Flächenreduzierung wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

Bereich "Im Tal"

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht durch die geplante Bebauung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglange kann es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, was eine Ver-

änderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Die landwirtschaftliche Ertragsfläche wird durch die Änderung der Darstellung erhalten. Es kommt zu keinen Bodenabtragungen oder -aufschüttungen, das Bodenprofil und -relief bleiben in ihrer aktuellen Form erhalten. Die Flächen werden nicht versiegelt und können ihre Bodenfunktionen weiterhin wahrnehmen.
– Durch die Flächenreduzierung wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

– Von der Änderung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Bereich "Im Tal"

– Da sich das Änderungsgebiet nach fachlicher Sicht innerhalb eines Vorranggebietes für die Wasserversorgung befindet, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen bezüglich Eingriffen in den Untergrund zu treffen. Insbesondere sollen die chemische Industrie und der Einsatz tiefer Erdwärmesonden untersagt werden (Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 28.08.2018). Zudem muss ein Nachweis des Erfordernisses über eine Regenwasserbehandlung und/oder eine Regenwasserrückhaltung erbracht werden.
– Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
– Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das nördlich gelegene Wasserschutzgebiet. Beim Bau und Betrieb

des Gewerbes sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen soweit das Wasserschutzgebiet betroffen ist.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Durch den Erhalt der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Ertragsfläche wird nicht in den Wasserhaushalt eingegriffen. Die Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate bleiben gleich.

– Durch die Flächenreduzierung wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

Bereich "Im Tal"

– Es ist zu erwarten, dass sich durch die zusätzliche Bebauung die anfallende Abwassermenge erhöht. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplan-Änderung liegen noch keine detaillierten Pläne über die Entsorgung des Abwassers vor. Grundsätzlich sollte das Abwasser getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt werden. Es kann der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt werden. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist – soweit möglich - direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser nach der Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2018) in die nördlich liegende "Koppach" einzuleiten. Für diese Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wäre laut dem Wasserwirtschaftsamt Kempten eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

– Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen des Marktes Altusried.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kimratshofen (G2)" wird auf der Fläche kein Abwasser anfallen. Das Niederschlagswasser kann im gesamten Bereich weiterhin versickern. Der Bereich muss nicht an die gemeindlichen Leitungen des Marktes Altusried angeschlossen werden.

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

Bereich "Im Tal"

– Die Kaltluftentstehung wird in einem Teil des Änderungsbereiches unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Dies kann eine geringfügige Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse verursachen. Die Kaltluftzufuhr in die Siedlung wird dadurch ebenfalls eingeschränkt. Auf Grund der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Norden und Nordosten werden mögliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft verringert. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
– Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den gewerblichen Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
– Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. 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 den Änderungsbereich 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.
– Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
– Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Der Änderungsbereich bleibt weiterhin unversiegelt und kann uneingeschränkt Kaltluft produzieren. Eine Bebauung und damit einhergehende Belastung des Schutzgutes wird so unterbunden.
– Da kein gewerblicher Verkehr entsteht, kommt es zu keinen zusätzlichen Schadstoff-Emissionen. Das Mikro- und Mesoklima werden nicht verändert.
– Durch das Fortführen der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder Staubeinträgen in den am nächsten gelegenen Siedlungsteilen des Ortsteiles kommen.
– Durch die Flächenreduzierung wird eine Veränderung der Einflüsse auf das Schutzgut verhindert.

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

Bereich "Im Tal"

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die weithin einsehbare Grünlandfläche verloren geht.
- Durch die Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere soll eine intensive Auseinandersetzung mit vertretbaren Gebäudegrößen und -höhen und einer hochwertigen Eingrünung stattfinden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bereich der Reduzierungsfläche

- Die Errichtung neuer Baukörper wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kimratshofen (G2)" verhindert. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.
- Durch die Flächenreduzierung wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

Bereich "Im Tal"

- Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür werden durch die Planung die Umsiedelung und Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Naherholungs-Funktion wird geschwächt.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dabei soll insbesondere auf die immissionsschutztechnischen Wechselwirkungen zwischen gewerblichem Betrieb, Wohnbebauung und dem Betrieb sowie Besucherstrom der Allgäuer Freilichtbühne Rücksicht genommen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben erhalten. Die Erholungs-Nutzung wird nicht eingeschränkt. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird unterbunden, sodass keine Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes wird nicht beeinträchtigt. Die Naherholungs-Funktion wird nicht verändert.

– Durch die Flächenreduzierung erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

– Die Inhalte der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinflussen den Schutz des Baudenkmals mit der Nr. D-7-80-112-22 auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) in keiner Weise.

– Sollten während der Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

– Es verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

– Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

– Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

4.2.3.11 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)

– Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale und schriftliche Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

– Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

– Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasser und Wasserwirtschaft".

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

Bereich "Im Tal"

– 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 zukünftigen Betrieb des Gewerbes können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche wird keine Baustelle und somit keine Änderung des Schadstoffeintrages entstehen.

4.2.3.13 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)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

Bereich "Im Tal"

– Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) können im Änderungsbereich grundsätzlich errichtet werden. Die Effizienz wird auf Grund des Gefälles Richtung Nordwesten jedoch beeinträchtigt.
– Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet voraussichtlich nicht gegeben.

Bereich der Reduzierungsfläche

– Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) können im Änderungsbereich grundsätzlich errichtet werden.
– Die alternative Nutzung von Erdwärme ist laut Energieatlas Bayern im Bereich "Kimratshofen (G2)" möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung der zuständigen Fachbehörde.

4.2.3.15 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)

– Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

– Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

– Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung der Grünfläche am Hang (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebietes (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Im südlichen Änderungsgebiet im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände", Markt Altusried, (zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997) besteht bereits vor der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Baurecht im Sinne des § 30 BauGB. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Im Tal" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Erhaltung sowie Neupflanzung von Gehölzen (Feldgehölz, Strauchgruppen, Baumreihe, Einzelbäume) auf öffentlichen Grünflächen, auf Verkehrsflächen im Übergang zur freien Landschaft sowie auf den privaten Baugrundstücken
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Festsetzung von Emissionskontingenten zur Vermeidung von Lärmimmissionen, die das gesetzlich zulässige Maß überschreiten könnten

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Wasser (Lage nahe Wasserschutzgebiet und Wassergewinnungsanlage), Landschaftsbild (exponierte Lage nahe landschaftlichem Vorbehaltsgebiet) und Boden (großflächige Versiegelung). Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen bzw. eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen und einer Grünfläche sowie dem Mischgebiet im südlichen Teil des Änderungsgebietes "Im Tal" und die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im Bereich "Kimratshofen (G2)" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Grundsätzlich sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan noch freie gewerbliche Bauflächen und ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen im Norden des Haupt-Ortes dargestellt, die über die "Alpenblickstraße" erschlossen werden könnten. Diese stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung und werden zum Teil durch die Flächennutzungsplanänderung wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher gibt es für den Standort keine nahegelegenen Alternativen.

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

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

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

4.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

"Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)

4.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Stellungnahmen zu der schriftlich durchgeführten, frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Landratsamtes Oberallgäu (Abfallrecht und Immissionsschutz, Wasserschutz, Brandschutz, Landschaftsplanung), der Regierung von Schwaben und des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (übergeordnete Ziele der Raumplanung), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zu Einwendungen von Seiten der Landwirtschaft), des Landesamtes für Denkmalpflege (zum Vollzug des Denkmalschutzes) und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zur Siedlungsentwässerung und Altlasten)
- Stellungnahmen des Termins zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Bebauungsplan "Freilichtspielgelände", Markt Altusried – zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997

4.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

4.3.3.1 Die Überwachung (nachteiliger) Umweltauswirkungen wird von der Marktgemeinde Altusried auf Ebene des Bebauungsplanes definiert und nach dessen Umsetzung entsprechend durchgeführt.

4.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

4.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

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

4.3.5.1 Bereich "Im Tal"

Durch die vorliegende Planung wird die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft so geändert, dass im Norden des Änderungsbereiches eine gewerbliche Baufläche, ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen und eine Grünfläche dargestellt werden. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird dagegen ein Mischgebiet dargestellt. In diesem Bereich besteht bereits Baurecht gem. § 30 BauGB, da er im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Freilichtspielgelände", Markt Altusried, (zuletzt geänderte Fassung vom 30.06.1997) als Mischgebiet ausgewiesen ist. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt etwa 2,94 ha.

Bereich der Reduzierungsfläche

Im Änderungsbereich "Kimratshofen (G2)" wird die Darstellung der gewerblichen Bauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft geändert. Der Geltungsbereich umfasst hier etwa 2,00 ha.

4.3.5.2 Bereich "Im Tal"

Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Haupt-Ortes Altusried. Das nördliche Teilgebiet ist hauptsächlich von Grünland geprägt und umgeben. Östlich angrenzend befinden sich eine Parkplatzfläche der Allgäuer Freilichtbühne und die Kreisstraße OA 15. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, während im Westen ein kleines Wäldchen liegt. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches ist abgesehen von einem leerstehenden landwirtschaftlichen Betrieb unversiegelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände", Markt Altusried, befindet sich Wohnbebauung.

Bereich der Reduzierungsfläche

Der Bereich "Kimratshofen (G2)" liegt nördlich des Ortsteiles Kimratshofen und befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung. Die unmittelbar benachbarten Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Südlich der 170 m entfernten Sportanlage und westlich der 280 m entfernten namenlosen Straße liegen die Siedlungsgebiete des Ortsteiles.

4.3.5.3 Bereich "Im Tal"

Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine meist mittlere, teils hohe Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu. Im Änderungsbereich wurde keine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt. Im nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan sind entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Bereich der Reduzierungsfläche

Dem Änderungsbereich nördlich des Ortsteiles Kimratshofen kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu. Im Änderungsbereich wurde keine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt. Eine gewerbliche Bebauung wird durch die Änderung unterbunden und es wird kein Bebauungsplan aufgestellt.

4.3.5.4 Durch die Planung werden keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Wasserschutzgebiete direkt berührt. Die Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zu den Änderungsbereichen und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Bereich "Im Tal"

An den Änderungsbereich grenzt die Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "In der Hölle" (Nr. 2210812700077) an. Die Planung liegt zum Teil im Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung und am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10.

4.3.5.5 Bereich "Im Tal"

Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Wasser (Einschränkung der Versickerung, Belange des Trinkwasserschutzes), Landschaftsbild (Planung von Gewerbeflächen) und Mensch (Wechselwirkungen zwischen Betrieb von Gewerben und Freilichtbühne). Der Eingriff in das Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch kann durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Hinsichtlich des Wasserschutzes erfolgt eine genauere Auseinandersetzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bereich der Reduzierungsfläche

Ein Eingriff wird durch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft verhindert. Eine Veränderung der bestehenden Einflüsse auf die Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

4.3.5.6 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.3.5.7 Bereich "Im Tal"

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der nördliche Teil des Änderungsbereiches weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Seine Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleibt in ähn-

lichem Maße bestehen. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches besteht durch den Bebauungsplan "Freilichtspielgelände", Markt Altusried, weiterhin Baurecht gem. § 30 BauGB. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

Bereich der Reduzierungsfläche

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die gewerblichen Bauflächen erhalten und eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist weiterhin möglich. Dadurch können die Funktionen der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

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

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches "Im Tal": 2,94 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Mischgebiet	**0,72 ha**
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Bauflächen	**0,73 ha**
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen	**0,75 ha**
Fläche für die Landwirtschaft	Ortsrandeingrünung	**0,74 ha**

5.1.1.3 Fläche des Änderungsbereiches "Kimratshofen-Nord" (G2): 2,00 ha

5.1.1.4 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Ortsrandeingrünung	Flächen für die Landwirtschaft	**0,39 ha**
Gewerbliche Bauflächen	Flächen für die Landwirtschaft	**1,45 ha**
Gewerbliche Bauflächen	Ortsrandeingrünung	**0,16 ha**

5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassernetz des Marktes Altusried

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz des Marktes Altusried

5.1.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)

5.1.2.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

5.2 Zusätzliche Informationen

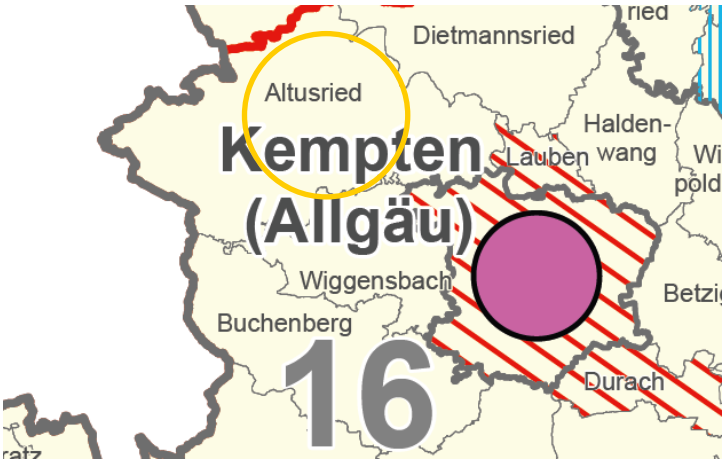
5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 29.03.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 04.04.2019 wie folgt Berücksichtigung.

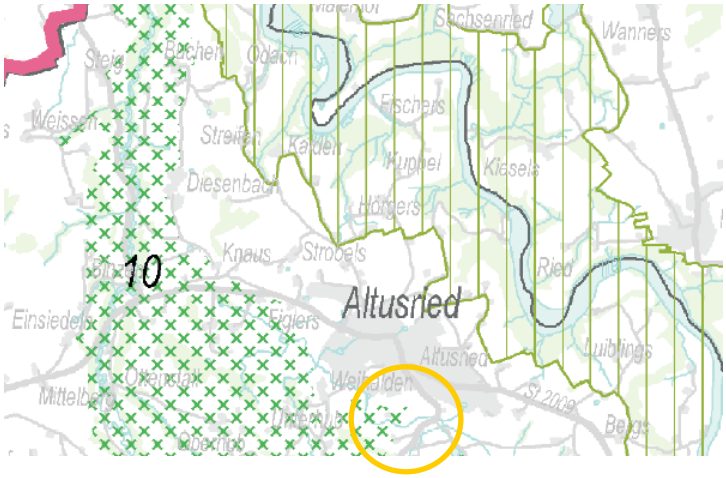
Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 29.03.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderats bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderats vom 04.04.2019 enthalten):

- Ergänzung der Begründung zum Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

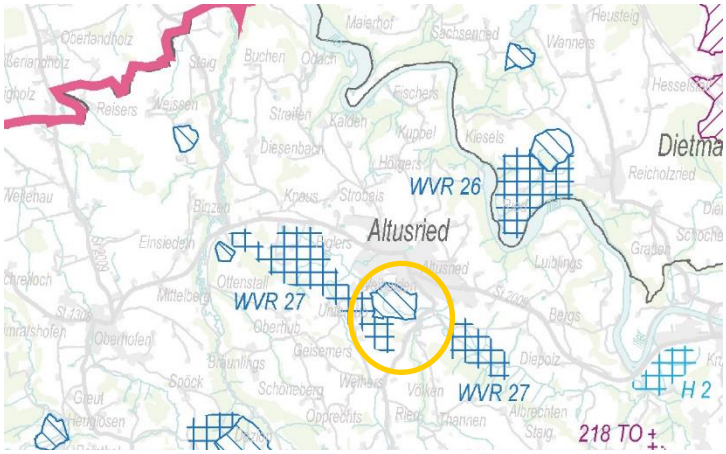
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete × × ×



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Siedlung und Versorgung.



Blick von Norden auf den Teilbereich des Gewerbegebiets mit reduzierten Emmissionen

Blick von Norden auf die Bestandbebauung "Im Tal"

Blick von Osten auf die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen, im Hintergrund der bestehende "Rehle-Hof"

Blick von Osten auf den bestehenden "Rehle-Hof"

Blick von der Legauer Sttraße nach Süden auf die geplanten Flächen für die Landwirtschaft in Kimratshofen

Blick von der Legauer Straße nach Südwesten, im Hintergrund der nördliche Ortsrand von Kimratshofen

8 Verfahrensvermerke

8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 28.06.2018. Der Beschluss wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den 23.04.2019 .....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 13.08.2018 bis 03.09.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.02.2019 bis 14.03.2019 (Billigungsbeschluss vom 13.12.2018; Entwurfsfassung vom 07.12.2018; Bekanntmachung am 01.02.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Altusried, den 23.04.2019 .....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 02.08.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.02.2019 (Entwurfsfassung vom 07.12.2018; Billigungsbeschluss vom 13.12.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Altusried, den 23.04.2019 .....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 04.04.2019 über die Entwurfsfassung vom 29.03.2019.

Altusried, den 23.04.2019 .....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am ..... mit Bescheid vom ....., Nr. ..... bzw. mit Schreiben vom .....

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

8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen-Nord" (G 2) ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Tal" sowie im Bereich "Kimratshofen-Nord" (G 2) wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

Plan aufgestellt am: 07.12.2018

Plan geändert am: 29.03.2019

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. (FH) A. Eppinger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.