



Gemeinde Waltenhofen
18. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heu-
berg Süd"

Entwurf
Fassung 18.07.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



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 15 |
| 5 | Begründung – Sonstiges 42 |
| 6 | Begründung – Bilddokumentation 43 |
| 7 | Verfahrensvermerke 45 |

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südwestlich des Ortsteiles "Martinszell" im Gemeindegebiet von Waltenhofen.

3.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft westlich der Bundesstraße "B19", südlich und östlich von der Kreisstraße "OA5". Westlich des Änderungsgebietes verläuft außerdem die Bahnstrecke Buchloe - Lindau, auf welche das Werdensteiner Moos folgt. Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Gebiet an. Das Änderungsgebiet umfasst ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiv genutztes Grünland). Östlich des Änderungsgebietes befinden sich ebenfalls Grünflächen, südlich und südöstlich verläuft die Iller. Südlich liegen ein Parkplatz und weitere Grünlandnutzungen.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 372 und 372/9 (Teilfläche), Gemarkung Martinszell i. Allgäu.

3.1.3 Erfordernis der Planung

3.1.3.1 Um die gewerbliche Neuansiedlung eines ortsansässigen Unternehmens baurechtlich zu gewährleisten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Änderungsbereich liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und wird aktuell im rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt. Zukünftig wird eine Ausweisung als "Gewerbegebiet (GE)" notwendig sein, weshalb in der Gemeinde Waltenhofen das Erfordernis erwächst, bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

3.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind

weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Waltenhofen als allgemeiner ländlicher Raum
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen 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.

3.1.4.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden bzw. geeignet. Vorhandene Baulücken sind in allen erfassten Gewerbegebieten relativ kleingliedrig und/oder in Privatbesitz. Das Vorhaben erfordert eine große Flächengröße und einen passenden Flächenzuschnitt, sodass Innenentwicklungspotenziale vorliegend nicht in Betracht gekommen sind. Die Gemeinde hat daher eine Standortalternativenprüfung erstellen lassen, um einen geeigneten Standort für eine gewerbliche Entwicklung zu finden.

3.1.4.3 Zu Ziel 3.3 Anbindegebot

Gem. § 3a des Landesentwicklungsprogramms Bayern gibt es zum sog. Anbindegebot nach dem Ziel 3.3 eine Übergangsregelung. Für Bauleitplanungen, deren Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 vor dem 14. Dezember 2021 gefasst wurde oder deren Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen ist, gilt das Ziel 3.3 aus der Anlage der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der am 31.05.2023 geltenden Fassung fort.

Vorliegend hat der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits am 23.09.2020 gefasst und am 16.10.2020 bekanntgemacht. Aus Sicht der Gemeinde Waltenhofen ist daher, dass Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 anwendbar.

Beim vorliegenden Änderungsgebiet fehlt die unmittelbare Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete, was den Zielen des LEP zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Anbindegebot) und Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich entgegen steht. Die historisch gewachsene landschaftliche Situation des Allgäus, speziell des Oberallgäus kennt jedoch keine ausschließliche Konzentration auf begrenzte Siedlungsbereiche. Im Rahmen der Vereinödung (seit dem 18. Jh.) wurden neue Siedlungsansätze gegründet, die weit im Landschaftsgebiet verstreut angeordnet sind. Gemeinden im Allgäu bestehen in der Regel aus einer Vielzahl von Ortsteilen und Weilern mit oft nur 3-10 Gebäuden. Eine strikte Konzentration auf tiefer gelegene Landschaftsteile ist dabei nicht festzustellen. Oft sind durchaus exponierte

Hanglagen mit Siedlungsansätzen versehen. Auf Grund der bewegten und stets abwechslungsreichen Topografie in Verbindung mit der Grünlandwirtschaft trägt dies sogar zu einem interessanten und harmonischen Landschaftsbild bei. Letztendlich scheinen die Ziele des LEP die Siedlungsstruktur des Allgäus und speziell seines gewachsenen Landschaftsbildes in seiner Besonderheit nicht zu würdigen.

Gemäß Ziel 3.3 Tiert 2 ist jedoch eine Ausnahme vom Anbindegebot zulässig, wenn ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist. Vorliegend soll ein gewerblicher Standort entwickelt werden, der sich westlich der Bundesstraße 19 befindet. Die Bundesstraße 19 ist in diesem Bereich vierstreifig ausgebaut und weist eine autobahn-ähnliche Funktion auf. Einzelhandelnutzungen sind nicht vorgesehen und im Bebauungsplan ausgeschlossen, da sich an diesem Standort ein Bau-, Recycling- und Energieversorgungsunternehmens ansiedeln möchte.

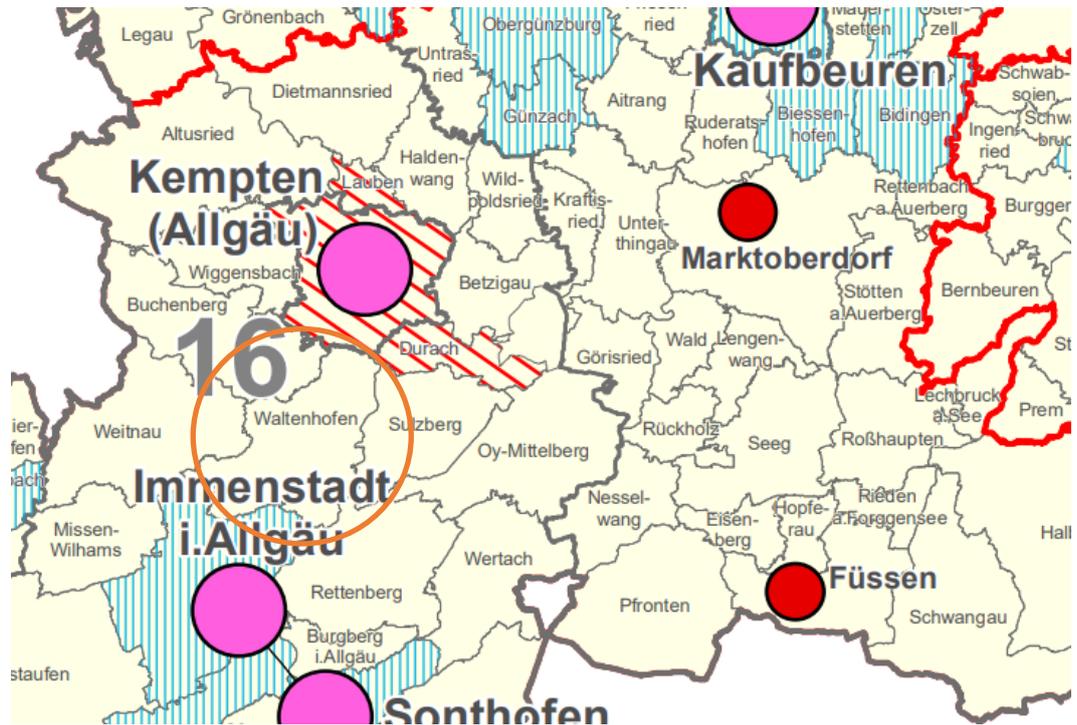
Zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes muss folgendes gesagt werden: Zwar wirken sich die zum Teil erwähnten Vorbelastungen im Gebiet mindernd auf die Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes aus (insbesondere die östlich verlaufende B 19 und die westlich verlaufende Kreisstraße OA 5), dennoch kommt dem Landschaftsbild aufgrund der Lage im ländlichen Raum, dem nach Westen abfallendem Gelände, den Einsehbarkeiten ins Änderungsgebiet sowie der in der Stellungnahme angesprochenen Erholungsnutzung der Umgebung eine hohe Bedeutung zu. Die Gemeinde Waltenhofen hat eine Standortalternativenprüfung in Auftrag gegeben. Innerhalb dieser Standortalternativenprüfung wurden insgesamt 31 Standorte innerhalb des Gemeindegebietes Waltenhofen untersucht (14 Standorte im "Waltenhofen/ Rauns", 7 Standorte in "Hegge", 5 Standorte in "Oberdorf", 1 Standort in "Martingszell/ Häusern/ Widdum und Eggen", 3 Standorte in "Niedersonthofen/ Gopprechts" und 1 Standort in "Herzmanns/ Hatzenberg und Laudorf"). Ziel der Standort-Alternativen-Prüfung war die Identifizierung von möglichen Standorten für die Ansiedlung eines ortsansässigen Bau-, Recycling- und Energieversorgungsunternehmens. Grundlage für die Bewertung der Standorte stellte dabei ein spezielles Bewertungsmodell aus städtebaulichen, natur- und artenschutzfachlichen sowie immissionsschutzfachlichen Bewertungskriterien dar. Darüber hinaus waren die Anforderungen des geplanten Vorhabens einzuhalten.

Lediglich drei Standorte entsprechen nach ausführlicher Prüfung den planerischen Bewertungskriterien und Anforderungen des Vorhabens. Oftmals waren die Standorte durch ihren Flächenzuschnitt und ihre Größe bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Ebenso haben die Themenpunkte der sensiblen Ortsrandlage (u.a. starke Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes), die nicht ausreichend dimensionierte Erschließungssituation, die Lage innerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder die unmittelbare Anbindung an schützenswerte Nutzungen (oftmals Wohnbebauung) gegen die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des untersuchten Standortes gesprochen.

Hinsichtlich der möglichen drei Standorte sprechen im Weiteren vor allem die kommunalpolitischen Entwicklungsziele der Gemeinde Waltenhofen gegen eine Ansiedlung des geplanten Vorhabens, so dass auch von diesen Standorten abgesehen werden soll. Ein Ausweichen auf einen weniger problematischeren Standort ist daher nicht möglich. Aus diesem Grund verbleibt lediglich die Möglichkeit, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, die mittel- bis langfristig eine funktionierende Eingrünung des Gebietes gewährleisten, möglichst zu verringern. Infolgedessen sind im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches private Grünflächen festgesetzt, die mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Hierdurch sollen naturferne Eingrünungen (bspw. monotone Thuja-Hecken) verhindert werden. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Die zuvor genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sorgen für eine möglichst effektive Eingrünung und binden das Änderungsgebiet in gewissem Umfang in die umgebende Landschaft ein. Zusätzlich zu diesen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der erforderliche baurechtliche Ausgleich in unmittelbarer Nähe erbracht. Die Ausgleichsflächen befinden sich unmittelbar nördlich, südlich und südöstlich außerhalb des Änderungsgebietes auf der Fl.-Nrn. 372 (Gemarkung Martinszell im Allgäu). Als Maßnahme ist die Pflanzung von Streuobstbeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441, Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2) sowie die Pflanzung einer mesophilen Hecke (B112, Ausgleichsmaßnahme 3) vorgesehen. Diese ergänzen die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sinnvoll und sorgen für eine umfangreichere Eingrünung in nördliche, östliche und südliche Richtung. In westliche Richtung sind keine umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen umsetzbar, da die geplanten Nutzungsstrukturen und die Zufahrt in Anbetracht des Geländeverlaufs nicht anders im Änderungsgebiet unterzubringen sind. Allerdings verhindern die westlich gelegenen, ausgedehnten Waldflächen in den Randbereichen des Werdensteiner Moores weitläufige Sichtbeziehungen und Einsehbarkeiten zum und ins Änderungsgebiet. Daher können angesichts der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gemeinde das Ziel 3.3 Tiert 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 als erfüllt ansieht.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemeiner ländlicher Raum



3.1.4.4 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:

– B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

3.1.4.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

3.1.4.6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

x x x



3.1.4.7 Die Gemeinde Waltenhofen hat im Jahre 2021 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für das Gemeindegebiet bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Auftrag gegeben. Ziel des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes war eine wichtige Grundlage für eine geordnete Gewerbeflächenentwicklung in Waltenhofen und damit eine zukünftige Sicherung des Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandortes zu schaffen. Aufgrund der Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen in den vergangenen Jahren sowie der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verfügt Waltenhofen perspektivisch kaum noch über verwertbare Restflächen. Die Untersuchung der Gewerbeflächenprognose ergab einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf für das verarbeitende Gewerbe sowie für sonstige Gewerbe bis 2031 von ca. 3,2 ha.

Das vorliegende Änderungsgebiet wurde im Rahmen des Konzeptes als Potenzialfläche für Gewerbe identifiziert. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende verkehrliche Anbindung aus, ist jedoch nicht unmittelbar an einem Siedlungszusammenhang angebunden. Positiv zu bewerten ist, dass durch die leicht abgesetzte Lage die Ortsteile vom Verkehr geschont werden.

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

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

3.1.5 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

3.1.5.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ansiedlung eines ortsansässigen Bau-, Recycling- und Energieversorgungsunternehmens diskutiert und abgewogen.

Innerhalb der Standort-Alternativen-Prüfung "Gewerbeflächenentwicklung Heuberg Süd" wurden insgesamt 31 Standorte innerhalb des Gemeindegebietes Waltenhofen untersucht (14 Standorte im "Waltenhofen/ Rauns", 7 Stand-

orte in "Hegge", 5 Standorte in "Oberdorf", 1 Standort in "Martingszell/ Häusern/ Widdum und Eggen", 3 Standorte in "Niedersonthofen/ Gopprechts" und 1 Standort in "Herzmanns/ Hatzenberg und Laudorf").

Grundlage für die Bewertung der Standorte stellte dabei ein spezielles Bewertungsmodell aus städtebaulichen, natur- und artenschutzfachlichen sowie immissionsschutzfachlichen Bewertungskriterien dar. Darüber hinaus waren die Anforderungen des geplanten Vorhabens einzuhalten.

Lediglich drei Standorte entsprechen nach ausführlicher Prüfung den planerischen Bewertungskriterien und Anforderungen des Vorhabens. Oftmals waren die Standorte durch ihren Flächenzuschnitt und ihre Größe bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Ebenso haben die Themenpunkte der sensiblen Ortsrandlage (u.a. starke Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes), die nicht ausreichend dimensionierte Erschließungssituation, die Lage innerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder die unmittelbare Anbindung an schützenswerte Nutzungen (oftmals Wohnbebauung) gegen die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des untersuchten Standortes gesprochen.

Hinsichtlich der möglichen drei Standorte sprechen im Weiteren vor allem die kommunalpolitischen Entwicklungsziele der Gemeinde Waltenhofen gegen eine Ansiedlung des geplanten Vorhabens, so dass auch von diesen Standorten abgesehen werden soll.

Standort 1 befindet sich auf den Fl.-Nrn. 610-610/9-610/25, Ortsteil Weilberg, Gemarkung Waltenhofen: Grundsätzlich entspricht der Standort den Anforderungen des Vorhabens und kann auch gemäß den Bewertungskriterien als geeignet betrachtet werden. In diesem Bereich wurde jedoch bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist hier die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung der dort ansässigen Unternehmen. Die Planungen sind hierin soweit fortgeschritten, dass die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits durchgeführt wurde. Somit ist eine Neuansiedlung eines Bau-, Recycling- und Energieversorgungsunternehmens für diesen Bereich gem. den gemeindlichen Entwicklungszielen nicht vorgesehen. Aufgrund dessen soll im Weiteren von diesem Standort abgesehen werden.

Standort 2 befindet sich auf den Fl. Nrn. 879/0-888, Ortsteil Hermanns, Gemarkung Waltenhofen: Grundsätzlich entspricht der Standort den Anforderungen des Vorhabens und kann auch gemäß den Bewertungskriterien als geeignet betrachtet werden. Das Umfeld in diesem Bereich ist bereits durch ein anderes ortsansässiges Tiefbauunternehmen geprägt. Dieses hat für den untersuchten Standort auch bereits Erweiterungsziele in diesem Bereich geäußert. Ein Bauleitplanverfahren wurde hierzu jedoch noch nicht eingeleitet. Dennoch widerspricht eine Neuansiedlung eines weiteren Bau-, Recycling- und Energieversorgungsunternehmens in diesem Bereich den gemeindlichen Entwicklungszielen. Aufgrund dessen soll im Weiteren von diesem Standort abgesehen werden.

Standort 3 befindet sich auf der Fl.-Nr. 708, Ortsteil Lanzen, Gemarkung Waltenhofen: Grundsätzlich entspricht der Standort den Anforderungen des Vorhabens und kann auch gemäß den Bewertungskriterien als geeignet betrachtet werden. In diesem Bereich wurde jedoch bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist hier die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die gewerbliche Nachverdichtung des Gewerbegebietes "Lanzen". Durch ein entsprechendes Parkraumkonzept auf dieser Fläche, soll im restlichen Bereich des Gewerbegebietes der Flächenverbrauch von oberirdischen Stellplätzen reduziert werden. Die Planungen sind hierin soweit fortgeschritten, dass bereits der Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zahlreiche Abstimmungstermine mit den ortsansässigen Unternehmen stattgefunden haben. Somit ist eine Neuansiedlung eines Bau-, Recycling- und Energieversorgungsunternehmens für diesen Bereich gem. den gemeindlichen Entwicklungszielen nicht vorgesehen. Aufgrund dessen soll im Weiteren von diesem Standort abgesehen werden.

Da die Gemeinde Waltenhofen die Entwicklung des ortsansässigen Bau-, Recycling- und Energieversorgungsunternehmens ermöglichen möchte, wird im Weiteren der Bereich auf der Fl.-Nr. 372 (Teilfläche) weiterverfolgt. Durch seinen optimalen Flächenzuschnitt und seine Größe, der ausreichend dimensionierten Erschließung sowie der moderaten topografischen Situation ist der Standort hierfür optimal geeignet. Darüber hinaus bestehen aus natur-, arten- und naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine unüberwindbaren Konfliktpotenziale, die gegen eine generelle Umsetzbarkeit des Standortes sprechen. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes werden zudem umfangreiche Minimierungsmaßnahmen (u.a. Eingrünungsmaßnahmen, Regelung der Höhenentwicklung) getroffen, die die Beeinträchtigung auf ein Minimum begrenzen.

3.1.6 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

3.1.6.1 Die Gemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche, u.a. für das Wohnen wesentlich störende Betriebe und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

3.1.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.1.7.1 Das auszuweisende Gewerbegebiet ist durch eine Einmündung in die Kreisstraße OA 5 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Diese führt direkt nach Immenstadt.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

3.2.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus verläuft eine Hauptversorgungsleitung (hier: Fernwasserversorgung) unterirdisch durch den Bereich.

3.2.2 Inhalt der Änderung

3.2.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend überwiegend "Gewerbliche Bauflächen (GE)" dargestellt und im Randbereich "Grünflächen". Die unterirdische Hauptversorgungsleitung bleibt bestehen.

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 18. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 4.1.1.1 Durch die 18. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" in Zukunft Flächen für "Gewerbegebiete" und "Grünflächen" dargestellt.
 - 4.1.1.2 Das Änderungsgebiet liegt südlich des Ortsteiles Oberdorf bei Immenstadt der Gemeinde Waltenhofen zwischen der Bundesstraße 19 (B 19) und der Kreisstraße OA 5. Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Gebiet an. Das Änderungsgebiet umfasst ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiv genutztes Grünland).
 - 4.1.1.3 Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ausweisung von Flächen für "Bau-, Recycling- und Energieversorgungsunternehmen".
 - 4.1.1.4 Für die 18. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd" 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 Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 12.989 m².
 - 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.
- 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 4.1.2.1 Regionalplan:

Für den zu ändernden Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Region Allgäu maßgeblich. Das Änderungsgebiet liegt zum Großteil im landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 9 "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" (siehe Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur

und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Die Gemeinde Waltenhofen hat eine Standortalternativenprüfung in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine verfügbaren alternativen Standorte vorhanden sind (siehe Ziffer 8.2.5.1). Ein Ausweichen auf einen weniger problematischeren Standort ist daher nicht möglich. Daher muss im gegenständlichen Vorhaben der Versuch unternommen werden, die Auswirkungen des Vorhabens – insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild – bestmöglich zu reduzieren. Zwar wirken sich die Vorbelastungen im Gebiet mindernd auf die Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes aus (insbesondere die östlich verlaufende B19 und die westlich verlaufende Kreisstraße OA 5), dennoch kommt dem Landschaftsbild aufgrund der Lage im ländlichen Raum, dem nach Westen abfallendem Gelände, den Einsehbarkeiten ins Änderungsgebiet sowie der Erholungsnutzung der Umgebung eine hohe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu. Infolgedessen sind im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches private Grünflächen festzusetzen, die mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein. Hierdurch können naturferne Eingrünungen (bspw. monotone Thuja-Hecken) verhindert werden. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein. Die zuvor genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduzieren, für eine möglichst effektive Eingrünung sorgen und das Änderungsgebiet in gewissem Umfang in die umgebende Landschaft einbinden. Zusätzlich zu diesen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollte der erforderliche baurechtliche Ausgleich möglichst in unmittelbarer Nähe erbracht werden. Diese können dadurch die festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sinnvoll ergänzen und für eine umfangreichere Eingrünung in nördliche, östliche und südliche Richtung sorgen. In westliche Richtung sind vermutlich keine umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen umsetzbar, da die geplanten Nutzungsstrukturen und die Zufahrt in Anbetracht des Geländeverlaufs nicht anders im Änderungsgebiet unterzubringen sind. Allerdings verhindern die westlich gelegenen, ausgedehnten Waldflächen in den Randbereichen des Werdensteiner Mooses weitläufige Sichtbeziehungen und Einsehbarkeiten zum und ins Änderungsgebiet. Daher können bei Festsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie bei Umsetzung der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen und die konkurrierende bauliche Nutzung in diesem Fall höher als die Belange von Natur und Landschaft gewichtet werden.

Darüber hinaus steht die Planung in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (siehe hierzu auch Ziffer 3.1.4).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Waltenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Derzeit wird die Flächen hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Werdensteiner Moos" (ID-Code Bayern 8327-303), welches westlich in 260 m Entfernung liegt. Das Werdensteiner Moos zählt mit einer Fläche von ca. 85 ha zu den größten Hochmooren im Landkreis Oberallgäu. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung, liegt das Hochmoor nicht im direkten Einflussbereich des Änderungsgebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen durch NO_x-Emissionen lassen sich daher nicht ableiten. Gleiches gilt für mögliche erhebliche Beeinträchtigungen aus anderen Wirkfaktoren (bspw. direkter Flächenentzug, Veränderung abiotischer Standortfaktoren oder der Habitatstruktur / Nutzung). Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Änderungsgebietes kommen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft vor.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Hecken südlich Oberdorf" (Biotopteilflächen-Nr. 8327-0226-004) liegt südlich in einer Entfernung von 45 m. Östlich liegt in einer Entfernung von 53 m das Biotop "Hecken auf den Moränenzügen südlich Martinszell" (Biotopteilflächen-Nr. 8327-0227-006).
- In größerer Distanz zum Änderungsgebiet liegen in allen Himmelsrichtungen weitere geschützte Biotope.
- Unter Berücksichtigung von festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (siehe Ziffer 4.2.4.2) können Beeinträchtigungen der Biotope ausgeschlossen werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

- 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 (§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.

- Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine südlich des Ortsteiles Oberdorf bei Immenstadt zwischen der Bundesstraße 19 (B 19) und der Kreisstraße OA 5 gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche (Grünland). Auch die nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv genutzt.
- Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die pflanzliche Artenvielfalt begrenzt und weitestgehend auf anspruchslose, häufige Arten der Wirtschaftswiesen beschränkt. Es gibt demnach keine Nachweise geschützter oder seltener Pflanzenarten (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Entlang der südwestlich außerhalb verlaufenden Zufahrtsstraße stocken einzelne junge Bäume entlang der Straßenböschung. Einer davon liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus kommen keine Gehölze im Änderungsgebiet vor.
- Das Änderungsgebiet ist durch die im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich seiner Funktion im Biotopverbund stark vorbelastet (Bundesstraße 19 östlich, Kreisstraße OA 5 westlich, Siedlungsstrukturen südlich). Insbesondere fehlen lineare Strukturen und Verbindungen in die offene, unbebaute Landschaft, die für den Biotopverbund von hoher Bedeutung sind (Feldhecken, gewässerbegleitenden Gehölze etc.).
- Um zu prüfen, ob im zu ändernden Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet durch Diplom Biologin Tanja Irg untersucht (siehe artenschutzrechtliche Einschätzung in der Fassung vom 13.08.2021). Die Ergebnisse der Untersuchung sind Ziffer 3 der artenschutzrechtlichen Einschätzung zu entnehmen. Hinsichtlich der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens kommt die Gutachterin zu dem Schluss, dass Beeinträchtigungen auf die lokalen Brutvogel-Populationen, auf Fledermäuse und auf andere Artengruppen (bspw. Reptilien und Amphibien) ausgeschlossen werden können (Ziffer 4 der artenschutzrechtlichen Einschätzung).
- Dem Änderungsgebiet kommt 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.

- Das Änderungsgebiet gehört zur geologischen Einheit "Moräne (Till), würmzeitlich". Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, Korn- oder matrixgestützt)" angegeben. Hieraus haben sich fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung wird die Fläche als Lllb1 klassifiziert. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.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.
 - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 ebenfalls als 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. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Änderungsgebiet anstehenden Böden eine Grünlandzahl von 56 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 56 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Die Böden sind vollständig unversiegelt und können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Um die Untergrundverhältnisse abschätzen zu können, wurde von der Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (ICP) eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden im Gebiet weit überwiegend als gering durchlässige Stauböden zu bewerten und damit als nicht sickerfähig einzustufen sind (siehe Baugrunduntersuchung (Untersuchungsbericht Nr.240603) in der Fassung vom 10.07.2024, Ziffer 4).
- Für das Änderungsgebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 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. 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 Änderungsgebiet führt.

- Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsgebiet oder unmittelbar angrenzend.
- Um die Untergrundverhältnisse abschätzen zu können, wurde von der Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (ICP) eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. In den Schürfen wurde bis zur jeweiligen Erkundungstiefe kein freies Grundwasser aufgeschlossen. Im Schurf 2 wurde jedoch eine stärkere Durchfeuchtung im Moränenkies festgestellt, so dass lokale Stau- und Schichtwasservorkommen nicht auszuschließen sind (siehe Baugrunduntersuchung (Untersuchungsbericht Nr. 240603) in der Fassung vom 10.07.2024, Ziffer 4).
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig zumindest geringfügig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab. Das Änderungsgebiet ist nicht an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

- Gemäß den öffentlichen, digitalen Kartenwerken des BayernAtlas liegt der überplante Bereich nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen für extreme (HQ_{extrem}) und hundertjährige Hochwasserereignisse (HQ₁₀₀).
- Das Gelände fällt von Osten nach Westen ab. Hierdurch kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 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.

- Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", welches generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahres-durchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6.1°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.526 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsgebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Eine Relevanz hiervon für besiedelte Gebiete lässt sich aufgrund der Lage des Änderungsgebietes in der freien Landschaft nicht ableiten.
- Der einzelne Baum im südwestlichen Änderungsgebiet produziert zwar Sauerstoff und hat ein gewisses Maß an luftfilternder und temperaturregulierender Wirkung. Zu einer merklichen Verbesserung des lokalen Kleinklimas dürfte das noch junge Gehölz jedoch nicht beitragen.
- Das Änderungsgebiet ist vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher keine thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes kann es in den in der weiträumigeren Umgebung vorkommenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den angrenzenden und im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Waltenhofen liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit des "Voralpinen Moor- und Hügellandes" und wird innerhalb dieser der Naturraum-Einheiten der "Iller-Vorberge" zugeordnet. Das Landschaftsbild in der Gemeinde ist geprägt durch einen Wechsel aus kleineren Waldflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche im Gemeindegebiet nahezu ausschließlich als Grünland genutzt werden.

- Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich um intensiv genutztes Grünland in der freien Landschaft. Der überplante Bereich ist aufgrund dessen, des nach Westen abfallenden Geländes sowie der Erholungsnutzung der weiträumigen Umgebung (bspw. Werdensteiner Moos) von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Allerdings kommen innerhalb des Änderungsgebietes selbst keine ökologisch hochwertigen und kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente vor.
- Aufgrund der Lage in der freien Landschaft und des von Osten nach Westen abfallenden Geländes bestehen Blickbeziehungen und Einsehbarkeiten in alle Himmelsrichtungen, wobei diese in westliche Richtung aufgrund der Waldflächen in den Randbereichen des Werdensteiner Moooses eingeschränkt sind.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen und für die regionale Landwirtschaft.
- Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Unmittelbar westlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft entlang der Kreisstraße OA 5 der "Iller-Radweg" (Freizeitwege-ID 5445) des Bayernnetzes für Radler. Dieser ist zugleich auch Wanderweg des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu (Freizeitwege-ID 12716). Hierfür dient das Änderungsgebiet als Kulissenwirkung für die unbebaute Landschaft des Landkreises Oberallgäu.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (B 19 und OA 5) reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Auf das Baugebiet wirken die Lärmimmissionen der östlich liegenden Bundesstraße B 19, der westlich und nördlich angrenzenden Kreisstraße OA 5

sowie der weiter westlich in ca. 55 m Abstand zum Änderungsgebiet liegenden Bahnlinie "Kempten – Martinszell" ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Meixner Stadtentwicklung GmbH vom 22.07.2022) sowie in der schalltechnischen Stellungnahme (Sieber Consult GmbH vom 03.06.2024) wurden die Verkehrslärmeinwirkungen der B 19, OA 5 und der Bahnlinie im Gebiet gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte von tagsüber/nachts von 65/55 dB(A) im kompletten Änderungsgebiet erheblich um bis zu 10 dB(A) tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und um bis zu 11 dB(A) während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) überschritten werden.

- Im Änderungsgebiet vorgesehen ist ein Tiefbauunternehmen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen an der Umgebungsbebauung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen werden erfüllt. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes kann es in den in der weiträumigeren Umgebung vorkommenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den angrenzenden und im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150–1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650–1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit dem von Osten nach Westen abfallenden Geländes die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

4.2.1.9 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 Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen 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 geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft (Biotope, FFH-Gebiet) und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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 der Gemeinde Waltenhofen; 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 noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund 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 Nichtdurchführung 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 Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren.
- Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
- Der im Südwesten des Änderungsgebietes im Bereich der Straßenböschung stockende Baum geht durch die Schaffung der Zufahrt verloren. Durch die festzusetzenden grünordnerischen Neupflanzungen (siehe Aufzählung unten) kann eine Kompensation des Gehölzes gewährleistet werden. Darüber hinaus kommen keine Gehölze im Änderungsgebiet vor.
- Beeinträchtigungen in die südlich und östlich gelegenen Biotope (siehe Ziffer 4.1.2.4) können unter Berücksichtigung der festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen (siehe Aufzählung unten) ausgeschlossen werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet "Werdensteiner Moos" (ID-Code Bayern 8327-303), welches westlich in 260 m Entfernung liegt, lassen sich nicht ableiten (siehe Ziffer 4.1.2.3).
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Sofern die im Hinweis zum Artenschutz unter Ziffer 5.10 beinhalteten Maßnahmen konsequent eingehalten werden, ist aus fachlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten (siehe auch Ziffer 5 der artenschutzrechtlichen Einschätzung in der Fassung vom 13.08.2021).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
 - Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung (ohne bauliche Anlagen) im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes.
 - Bepflanzung dieser mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung.
 - Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung von standortheimischen Arten.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
 - Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
 - Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 - Die zuvor aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung schaffen neuen Lebensraum, sorgen für eine ökologische Aufwertung des Änderungsgebietes und reduzieren die Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die mit der Planung ermöglichten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen, hochwertigen, landwirtschaftlich genutzten Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren.
- Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.
- Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Besonders durch das abfallende Gelände ist das Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen be-

reits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsam, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. In Anlehnung an DIN 19731 ist Oberboden im Straßenrandbereich bis mindestens 10 m Entfernung vom befestigten Fahrbahnbereich grundsätzlich nicht als unbedenklicher Bodenaushub zu werten. Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte folglich eingeschränkt sein. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Hinweise zum "Bodenschutz" mit weiteren Hinweisen und Handlungsempfehlungen aufzunehmen.

- Auch wenn laut Auskunft der Behörden auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
 - Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung (ohne bauliche Anlagen) im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Die zuvor aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Neuversiegelung des Bodens, sorgen für eine möglichst hohe Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen und vermeiden Verunreinigungen des Bodens.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Gleiches gilt für bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung.
- Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der bereits gering durchlässigen Böden nicht zu erwarten (siehe Baugrunduntersuchung (Untersuchungsbericht Nr. 240603) in der Fassung vom 10.07.2024, Ziffer 4).
- Daher sollte anfallendes Niederschlagswasser im Änderungsgebiet zurückgehalten und gedrosselt in den südwestlich verlaufenden Heubach geleitet werden. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.
- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Das im Änderungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt. Hier kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu.
- Auch wenn das Änderungsgebiet nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen liegt, sind Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Aufgrund des von Osten nach Westen abfallenden Geländes, kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicher-

zustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Hinweise zum Überflutungsschutz für den Vorhabenträger aufzunehmen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
 - Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung (ohne bauliche Anlagen) im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Die zuvor aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Neuversiegelung des Bodens, sorgen für eine möglichst hohe Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und vermeiden Verunreinigungen des Grundwassers.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer in das Schutzgut.

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

- Durch die Bebauung des Grünlands wird die Kaltluftbildung im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Hierdurch lässt sich aufgrund der Lage des Änderungsgebietes in der freien Landschaft jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung ableiten.
- Der einzelne Baum im südwestlichen Änderungsgebiet geht im Zuge des Vorhabens verloren. Hierdurch kommt es jedoch nicht zu einer merklichen Verschlechterung für das lokale Kleinklima, da es sich um ein junges Gehölz handelt. Durch die festzusetzenden Neupflanzungen (siehe Aufzählung unten) kann es mittel- bis langfristig zu einer deutlichen Zunahme der Frischluftproduktion und zu einer Verbesserung der luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung der Gehölze kommen.
- Durch die Versiegelung wird jedoch die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den in der weiträumigeren Umgebung vorkommenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von den angrenzenden und im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese müssen von der Vorhabenträgerschaft unentgeltlich akzeptiert und entschädigungslos hingenommen werden.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-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 das Änderungsgebiet 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. Aufgrund der in Bayern geltenden Photovoltaik-Pflicht sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen aufzunehmen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
 - Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung (ohne bauliche Anlagen) im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes.
 - Bepflanzung dieser mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Die zuvor aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Neuversiegelung des Bodens und damit auch die Wärmeabstrahlung, sorgen für eine Reduktion der nachteiligen Auswirkungen auf das Kleinklima und tragen zu einer Erhöhung kleinklimatisch positiver Auswirkungen bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der Vorhabenträgerschaft vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Landschaft verloren gehen.
- Der einzelne Baum im südwestlichen Änderungsgebiet geht im Zuge des Vorhabens verloren. Allerdings kommen innerhalb des Änderungsgebietes selbst keine ökologisch hochwertigen und kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente vor, daher entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen und Einsehbarkeiten in die offene Landschaft stark beeinträchtigt. In westliche Himmelsrichtung sind die Auswirkungen aufgrund der Waldflächen in den Randbereichen des Werdensteiner Moores geringer.
- Zwar wirken sich die Vorbelastungen im Gebiet mindernd auf die Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes aus (insbesondere die östlich verlaufende B 19 und die westlich verlaufende Kreisstraße OA 5), dennoch sind

aufgrund der hohen Bedeutung des Gebietes für das Orts- und Landschaftsbild geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung notwendig (siehe Aufzählung unten). Zusätzlich zu den festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollte der erforderliche baurechtliche Ausgleich möglichst in unmittelbarer Nähe umgesetzt werden. Diese können die festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sinnvoll ergänzen und für eine umfangreichere Eingrünung in nördliche, östliche und südliche Richtung sorgen. In westliche Richtung sind vermutlich keine umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen umsetzbar, da die geplanten Nutzungsstrukturen und die Zufahrt in Anbetracht des Geländeverlaufs nicht anders im Änderungsgebiet unterzubringen sind. Allerdings verhindern die westlich gelegenen, ausgedehnten Waldflächen in den Randbereichen des Werdensteiner Moooses weitläufige Sichtbeziehungen und Einsehbarkeiten zum und ins Änderungsgebiet. Daher können angesichts der festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen und die konkurrierende bauliche Nutzung in diesem Fall höher als die Belange von Natur und Landschaft gewichtet werden.

- Beeinträchtigungen auf die Naherholung können ausgeschlossen werden, da das Änderungsgebiet selbst keine unmittelbare Bedeutung hierfür besitzt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
 - Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung (ohne bauliche Anlagen) im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes.
 - Bepflanzung dieser mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung.
 - Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung von standortheimischen Arten.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Die zuvor aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sorgen für eine möglichst effektive Ein- und Durchgrünung und binden das Änderungsgebiet in gewissem Umfang in die umgebende Landschaft ein.

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

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

- Durch die Überbauung des Intensivgrünlands geht dieses als Ertragsflächen für die regionale Landwirtschaft verloren. Aufgrund der überplanten Flächengröße und der im Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt sich keine existenzielle Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ableiten.
- Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der unmittelbar westlich außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Kreisstraße OA 5 verlaufende "Iller-Radweg" (Freizeitwege-ID 5445) des Bayernnetzes für Radler, welcher zugleich auch Wanderweg des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu (Freizeitwege-ID 12716) ist, bleibt vom Vorhaben unberührt. Zwar geht die Bedeutung des Änderungsgebietes hinsichtlich der Kulissenwirkung verloren. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des Rad- und Wanderweges lässt sich hieraus nicht ableiten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte von tagsüber/nachts von 65/55 dB(A) im kompletten Änderungsgebiet erheblich um bis zu 10 dB(A) tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und um bis zu 11 dB(A) während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) überschritten werden. Da die Geräusche von mehreren Seiten auf das Gebiet einwirken und es sich um ein Gewerbegebiet handelt, in dem nur ausnahmsweise Wohnen zulässig ist, wird der Konflikt durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst. Die Aufenthaltsräume (z. B. Büroräume, Wohn-, Ess-, Kinder- und Schlafzimmer) sind mit ausreichend dimensionierten raumlufttechnischen Anlagen auszustatten. Zusätzlich ist das Schalldämmmaß der Außenbauteile im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind darüber hinaus auch zwei lärmschutztechnische Bestimmungen aufzunehmen. Zum einen ist die Betriebszeit auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken und zum anderen sind geminderte Immissionswerte (6 dB(A) niedriger als der zulässige Immissionswert der TA Lärm) an der Umgebungsbebauung festzusetzen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den in der weiträumigeren Umgebung vorkommenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von den angrenzenden und im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese müssen von der Vorhabenträgerschaft unentgeltlich akzeptiert und entschädigungslos hingenommen werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die bei den übrigen Schutzgütern aufgezählten, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden grünordnerische Maßnahmen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Sie werden daher an dieser Stelle nicht nochmals aufgeführt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. 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 (Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes sowie den Lärmimmissionen ins Änderungsgebiet siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die Schalltechnische Stellungnahme der Sieber Consult GmbH (Bericht-Nr. 24-095/a) in der Fassung vom 03.06.2024 und die Schalltechnische Untersuchung der Meixner Stadtentwicklung GmbH in der Fassung vom 22.07.2022.

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Änderungsgebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen enthalten (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
 - Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
 - Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitende Bauleitplanung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
 - In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.
- 4.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
 - Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".
- 4.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
 - Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

- Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.
- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen aufzunehmen.

4.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

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.

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

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

- 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 noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. 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 Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):
- Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung (ohne bauliche Anlagen) im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes.
 - Bepflanzung dieser mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung.
 - Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung von standortheimischen Arten.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
 - Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
 - Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante

hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Änderung der Darstellung von "Flächen für die Landwirtschaft" in Flächen für "Gewerbegebiete" und "Grünflächen" ist bei Fortführung und Konkretisierung der gegenständlichen Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen.

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

4.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen:

Die Gemeinde Waltenhofen hat eine Standortalternativenprüfung in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine verfügbaren alternativen Standorte vorhanden sind (siehe Ziffer 3.1.4).

4.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund 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 wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 4.3.2.1 Die Gemeinde und der Vorhabenträger werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.3.1 Durch die 18. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" in Zukunft Flächen für "Gewerbegebiete" und "Grünflächen" dargestellt.
- 4.3.3.2 Das Änderungsgebiet liegt südlich des Ortsteiles Oberdorf bei Immenstadt der Gemeinde Waltenhofen zwischen der Bundesstraße 19 (B 19) und der Kreisstraße OA 5. Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Gebiet an. Das Änderungsgebiet umfasst ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiv genutztes Grünland).
- 4.3.3.3 Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ausweisung von Flächen für "Bau-, Recycling- und Energieversorgungsunternehmen".
- 4.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 12.989 m².

- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.
- 4.3.3.6 Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Werdensteiner Moos" (ID-Code Bayern 8327-303), welches westlich in 260 m Entfernung liegt. Das Werdensteiner Moos zählt mit einer Fläche von ca. 85 ha zu den größten Hochmooren im Landkreis Oberallgäu. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung, liegt das Hochmoor nicht im direkten Einflussbereich des Änderungsgebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen durch NO_x-Emissionen lassen sich daher nicht ableiten. Gleiches gilt für mögliche erhebliche Beeinträchtigungen aus anderen Wirkfaktoren (bspw. direkter Flächenentzug, Veränderung abiotischer Standortfaktoren oder der Habitatstruktur / Nutzung). Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs.1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- 4.3.3.7 Innerhalb des Änderungsgebietes kommen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft vor.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Hecken südlich Oberdorf" (Biotopteilflächen-Nr. 8327-0226-004) liegt südlich in einer Entfernung von 45 m. Östlich liegt in einer Entfernung von 53 m das Biotop "Hecken auf den Moränenzügen südlich Martinszell" (Biotopteilflächen-Nr. 8327-0227-006).
- In größerer Distanz zum Änderungsgebiet liegen in allen Himmelsrichtungen weitere geschützte Biotope.
- Unter Berücksichtigung von festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (siehe Ziffer 4.2.4.2) können Beeinträchtigungen der Biotope ausgeschlossen werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.
- 4.3.3.8 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.9 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.
- 4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB):
- 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Allgäu
 - Klimadaten von climate-data.org

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schalltechnische Untersuchung der Meixner Stadtentwicklung GmbH in der Fassung vom 22.07.2022 sowie Schalltechnische Stellungnahme der Sieber Consult GmbH (Bericht-Nr.24-095/a) in der Fassung vom 03.06.2024 (zu den Lärmimmissionen der Bundesstraße B 19, der Kreisstraße OA 5 und der Bahnlinie "Kempten – Martinszell", der vom Änderungsgebiet ausgehenden Geräuschimmissionen an der Umgebungsbebauung sowie zu hierdurch erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen und lärmschutztechnischen Bestimmungen).
- Baugrunduntersuchung (Untersuchungsbericht Nr. 240603) der Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (ICP) in der Fassung vom 10.07.2024 (zu den Themen: Geologische Schichtenfolge, Grundwasserverhältnisse, Sickerfähigkeit, Wassereinwirkungsklasse, Homogenbereiche, Bodenkennwerte, Analytik/Bewertung Bodenmaterial, Bautechnische Beurteilung zur Erschließung, Gründung von Gebäuden).
- Artenschutzrechtliche Einschätzung der Diplom Biologin Fr. Irg in der Fassung vom 13.08.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsgebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

- 5.1 Erschließungsrelevante Daten
 - 5.1.1 Kennwerte
 - 5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,30 ha
 - 5.1.2 Erschließung
 - 5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Kempten
 - 5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu
 - 5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
 - 5.1.2.4 Stromversorgung: Allgäuer Überlandwerk GmbH
 - 5.1.2.5 Gasversorgung: Erdgas Schwaben Kempten-Oberallgäu GmbH EKO, Betriebsstelle Kempten
 - 5.1.2.6 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten

Blick von Süden auf das
Änderungsgebiet



Blick von Südwesten auf
das Änderungsgebiet



Blick von Süden Rich-
tung Ortsteil Martinszell
i. Allgäu



Blick von Norden auf die
Zufahrtssituation



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Waltenhofen, den

.....

(Stefan Sommer, Bürgermeister)

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

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

Waltenhofen, den

.....

(Stefan Sommer, Erster Bürgermeister)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Lagerplatz" ist damit in Kraft getreten rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waltenhofen, den

.....
(Stefan Sommer, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.07.2024

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

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Stadtplanung und Projektleitung | F. Krug |
| Landschaftsplanung | M. Werner |

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(j.A. F. Krug)

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