

# Gemeinde Waltenhofen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
15.07.2024

## 1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.1 Es wurden keine Anregungen geäußert.

## 2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 05.08.2022 aufgefordert.

2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i. Allgäu (keine Stellungnahme)
- Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Rettenberg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Durach (Stellungnahme ohne Anregung)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

2.3.1	<b>Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg</b>  Stellungnahme vom 03.08.2022:	2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:  Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)  LEP 3.3 Abs. 2 (Z): neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausweisen	Abwägung/Beschluss:  Die Nennung des einschlägigen Ziels des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird zur Kenntnis genommen.
		2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:	Abwägung/Beschluss:

Die Gemeinde Waltenhofen beabsichtigt, eine Fläche von ca. 1,8 ha als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbeflächenentwicklung Heuberg" zu konkretisieren.

Zu dem geplanten Vorhaben haben wir uns zuletzt mit RS vom 30.11.2021 (Gz. 24-4621.8312-13/2) geäußert. Seinerzeit haben wir der Gemeinde mitgeteilt, dass eine Anbindung im Sinne des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 Satz 1 (Z) für den vorliegenden Standort nicht gegeben ist und die seitens der Gemeinde vorgelegte Standortalternativenprüfung nahelegt, dass im Gemeindegebiet durchaus angebundene Alternativstandorte vorhanden sind. Die seinerzeit getroffenen Aussagen haben weiterhin Bestand.

Die Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 30.11.2021 wird zur Kenntnis genommen. Da der Inhalt der Stellungnahme kurz zusammengefasst wurde, wird von einem Abdruck der Stellungnahme abgesehen.

Aus Sicht der Gemeinde ist der Ausnahmetatbestand des Ziels 3.3 Tiert 2 erfüllt. Beim vorliegenden Plangebiet fehlt die unmittelbare Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete, was den Zielen des LEP zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Anbindegebot) und Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich entgegensteht. 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 Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnananschlussstelle 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. Einzelhandelsnutzungen 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 Plangebiet 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 Plangebiet in gewissem Umfang in die umgebende Landschaft ein. Zusätzlich

		<p>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 Plangebietes 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 Plangebiet unterzubringen sind. Allerdings verhindern die westlich gelegenen, ausgedehnten Waldflächen in den Randbereichen des Werdensteiner Moores weitläufige Sichtbeziehungen und Einsehbarkeiten zum und ins Plangebiet. Daher können angesichts der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gemeinde das Ziel 3.3 Tiert 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 als erfüllt ansieht.</p>
	<p>2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:</p> <p>Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Zur bedarfsgerechten Gewerbeentwicklung unter dem Vorrang der Innenentwicklung erstellt die Gemeinde</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis des Regierungssachgebiets Städtebau wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist mittlerweile fertiggestellt und wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen am 10.07.2023 beschlossen. Die wesentlichen Inhalte des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes werden in die Begründung aufgenommen.</p>

		<p>Waltenhofen derzeit ein gesamtörtliches Gewerbeflächenentwicklungskonzept, das mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt wird. Der Entwurf des Konzepts verweist u.a. auf die Lagezersplitterung der vorhandenen Gewerbegebiete in Waltenhofen und auf die Notwendigkeit künftige Flächen im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Gewerbegebieten vorzusehen. Die Gemeinde Waltenhofen wurde bereits gebeten, der Förderstelle den Entwurf des Gewerbeflächenkonzepts vorzustellen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch sind informelle städtebauliche Konzepte und Planungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen</p>	<p>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.</p> <p>Das vorliegende Plangebiet wurde im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 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.</p>
		<p>Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.</p> <p>Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach <a href="mailto:flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de">flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de</a> eingerichtet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dem Hinweis wird nach Erlangung der Restkraft nachgekommen.</p>

2.3.2

**Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren**

Stellungnahme vom  
10.08.2022:

Zu o.g. Vorhaben verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 27.10.2020 (s.u.). Deren Inhalte gelten nach wie vor.

"Da sich das Plangebiet in abgesetzter Lage befindet, weisen wir auf Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 Abs. 2 (Z) - "Anbindegebot" - hin. Ob bzw. ggf. unter welchen Voraussetzungen das Bauleitplanvorhaben vereinbar mit LEP 3.3 Abs. 2 (Z) ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Wir bitten die Gemeinde Waltenhofen, sich mit diesem Ziel auseinanderzusetzen. Dabei sollte insbesondere auf die auf dem Gemeindegebiet vorhandenen, noch unbebauten gewerblichen Bauflächen eingegangen werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet zum Großteil im landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 9 "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" liegt (siehe RP 16 B I 2.1 i.V.m. 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."

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis auf das Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde Waltenhofen ist bewusst, dass die höhere Landesplanungsbehörde über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes des Anbindegebots zu entscheiden hat. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben und Ziffer 2.3.1 dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.

Der Hinweis auf das Ziel B V 1.3 Abs. 2 des Regionalplanes der Region Allgäu wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zu befolgen ist. Vorliegend waren allerdings innerorts keine Brachflächen vorhanden bzw. geeignet. Vorhandene Baulücken sind in allen erfassten Gewerbegebieten relativ kleingliedrig und/oder in Privateigentum. Das Vorhaben erfordert eine große Flächengröße und einen passenden Flächenzuschnitt, sodass Innenentwicklungspotenziale vorliegend nicht in Betracht gekommen sind. 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 immissionschutzfachlichen 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. Da die Gemeinde Waltenhofen dennoch 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.

Die Gemeinde Waltenhofen wird zukünftig eine Flächenkompensation, falls erforderlich in Erwägung ziehen.

Die Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist bekannt. Wie in der Stellungnahme schon beschrieben, ist in Vorbehaltsgebieten der entsprechenden raumbedeutsamen Funktion oder Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden



raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen, in diesem Fall den Belangen von Natur und Landschaft. Dies erfolgt durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (bspw. zur Eingrünung) und der Begründung im Umweltbericht. 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 Plangebiet sowie der in der Stellungnahme angesprochenen Erholungsnutzung der Umgebung eine hohe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu. Die Gemeinde Waltenhofen hat eine Standortalternativenprüfung in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine verfügbaren alternativen Standorte vorhanden sind. 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

			<p>Vermeidung und Minimierung reduzieren die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sorgen für eine möglichst effektive Eingrünung und binden das Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebiet unterzubringen sind. Allerdings verhindern die westlich gelegenen, ausgedehnten Waldflächen in den Randbereichen des Werdensteiner Mooses weitläufige Sichtbeziehungen und Einsehbarkeiten zum und ins Plangebiet. Daher können angesichts der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.</p>
2.3.3	<p><b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München</b> Stellungnahme vom 13.07.2022:</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd" geprüft und abgearbeitet.</p>

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch

		<p>die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
2.3.4	<p><b>Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen</b></p> <p>Stellungnahme vom 05.08.2022:</p>	<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und paralleler 18. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Waltenhofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer bereits ortsansässigen Tiefbaufirma schaffen.</p> <p>Das Landratsamt hat bereits mit Schreiben vom 12.11.2020 (Email) und zuvor mit Schreiben vom 14.10.2020 Stellung genommen. Hier haben wir mitgeteilt, dass aus ortsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht die Entwicklung dieses Gebiets zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen wird, wodurch auch eine etwaige Ausnahme vom Anbindegebot schwer rechtssicher zu begründen sein wird und daher nicht empfohlen werden kann.</p> <p>Zwar ist eine gewisse Vorbelastung durch die B19 vorhanden. Trotzdem hat die nähere Umgebung eine große Bedeutung als Erholungsgebiet (Landschaftsschutzgebiet Werdensteiner Moos). Die B19 ist an dieser Stelle visuell vom Werdensteiner Moos aus nicht als erheblich störend zu betrachten. Zudem wird der direkt angren-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf das Schreiben vom 14.10.2020 bzw. die E-Mail vom 12.11.2020 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung zur Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird von Seiten der Gemeinde und des Vorhabenträgers geteilt. 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 Plangebiet sowie der in der Stellungnahme angesprochenen Erholungsnutzung der Umgebung eine hohe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu. Die Gemeinde Waltenhofen hat eine Standortalternativenprüfung in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine verfügbaren alternativen Standorte vorhanden sind. 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</p>

zende Radweg stark genutzt. Verstärkt wird der negative Aspekt der Bebauung durch die ausgeprägte Topografie des Grundstückes. Es handelt sich um einen langgezogenen steilen Westhang. Die Bebauung greift stark in den Hang ein.

An dieser fachlichen Beurteilung halten wir auch auf Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung fest. Deshalb haben wir uns (Ortsplanung, Naturschutz) mit den einzelnen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. den sonstigen Anforderungen zu Eingriffsregelungen und Artenschutz auf der Ebene des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens noch nicht abschließend auseinandergesetzt.

Wie in unserer Stellungnahme vom 12. November 2020 weisen wir zusammenfassend erneut darauf hin, dass unsererseits erhebliche Bedenken bestehen, ob eine erforderliche Ausnahme vom Anbindegebot rechtssicher begründet werden kann. Auch auf Basis der vorgelegten Vorentwurfsunterlagen „007\_Abarbeitung\_\_Anbindegebot“ und „008\_Standortalternativenprüfung“ können wir die Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht erkennen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der laufenden LEP-Teilfortschreibung Änderungen mit Blick auf die Regelungen des Anbindegebots unter Punkt 3.3 des LEP möglich sind. Der auf Basis des Ministerratsbeschlusses vom 02.08.2022 im ergänzenden Beteiligungsverfahren vorliegende Änderungsentwurf des LEP sieht die zweite Ausnahme der aktuellen Fassung des LEP nicht mehr vor.

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 Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebiet unterzubringen sind. Allerdings verhindern die westlich gelegenen, ausgedehnten Waldflächen in den Randbereichen des Werdensteiner Moores weitläufige Sichtbeziehungen und Einsehbarkeiten zum und ins Plangebiet.

Daher können angesichts der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Gemeinde ist der Ausnahmetatbestand des Ziels 3.3 Toret 2 erfüllt. Beim vorliegenden Plangebiet fehlt die unmittelbare Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete, was den Zielen des LEP zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Anbindegebot) und Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich entgegensteht. 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 Toret 2 ist jedoch eine Ausnahme zulässig, wenn ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahn-ähnlich 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, der sich westlich der Bundesstraße 19 befindet. Die Bundesstraße 19 ist

in diesem Bereich vierstreifig ausgebaut und weist eine auto-  
bahn-ähnliche Funktion auf. Einzelhandelsnutzungen sind nicht  
vorgesehen und im Bebauungsplan ausgeschlossen, da sich an  
diesem Standort ein Bau-, Recycling- und Energieversorgungs-  
unternehmens ansiedeln möchte. Die Gemeinde Waltenhofen  
hat eine Standortalternativenprüfung in Auftrag gegeben. Inner-  
halb dieser Standortalternativenprüfung wurden insgesamt 31  
Standorte innerhalb des Gemeindegebietes Waltenhofen unter-  
sucht (14 Standorte im "Waltenhofen/ Rauns", 7 Standorte in  
"Hegge", 5 Standorte in "Oberdorf", 1 Standort in "Martingszell/  
Häusern/ Widdum und Eggen", 3 Standorte in "Niedersonth-  
ofen/ Gopprechts" und 1 Standort in "Herzmanns/ Hatzenberg  
und Laudorf"). Ziel der Standort-Alternativen-Prüfung war die  
Identifizierung von möglichen Standorten für die Ansiedlung ei-  
nes ortsansässigen Bau-, Recycling- und Energieversorgungs-  
unternehmens. Grundlage für die Bewertung der Standorte  
stellte dabei ein spezielles Bewertungsmodell aus städtebau-  
lichen, natur- und artenschutzfachlichen sowie immissions-  
schutzfachlichen Bewertungskriterien dar. Darüber hinaus wa-  
ren die Anforderungen des geplanten Vorhabens einzuhalten.

Lediglich drei Standorte entsprechen nach ausführlicher Prü-  
fung den planerischen Bewertungskriterien und Anforderungen  
des Vorhabens. Oftmals waren die Standorte durch ihren Flä-  
chenzuschnitt und ihre Größe bereits im Vorfeld ausgeschlos-  
sen. Ebenso haben die Themenpunkte der sensiblen Ortsrand-  
lage (u.a. starke Beeinträchtigungen des Orts- und Land-  
schaftsbildes), die nicht ausreichend dimensionierte Erschlie-  
bungssituation, die Lage innerhalb von Landschaftsschutzge-  
bieten oder die unmittelbare Anbindung an schützenswerte Nut-  
zungen (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 Ge-  
meinde Waltenhofen gegen eine Ansiedlung des geplanten Vor-  
habens, so dass auch von diesen Standorten abgesehen wer-

den soll. Da die Gemeinde Waltenhofen dennoch 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.

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

Die Standortalternativenprüfung wird nochmals überarbeitet und im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Prüfung vorgelegt.

Aus Sicht der Gemeinde ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 zumindest in Bezug auf das Ziel 3.3 weiterhin anwendbar. 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 das Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 anwendbar.
2.3.5	<b>Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz, Sonthofen</b> Stellungnahme vom 03.08.2022:	<p>Der Immissionsschutz nimmt als Träger öffentlicher Belange zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Mit der vorgelegten Planung soll eine bisher unbebaute Fläche in eine als Gewerbegebiet genutzte Fläche übergeführt werden. Ziel der Planung ist es, hier einen Gewerbebetrieb anzusiedeln. In der Betriebsbeschreibung der o.g. schalltechnischen Untersuchung wird unter Ziffer 5.2 auf Seite 15 dargestellt, dass es sich hier ein Tiefbauunternehmen angesiedelt werden soll. Auf der Grundlage dieser Betriebsbeschreibung wurde durch das Büro meixner der an der umliegenden Wohnnutzung zu erwartende Lärm prognostiziert. Ebenso wird der erforderliche Schutz der Wohnnutzung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes definiert.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung erscheint uns in ihren Ansätzen und in ihrem Umfang plausibel.</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass die maßgeblichen Richtwerte (6 dB(A) unter dem Richtwert, Irrelevanzkriterium) an der umliegenden Wohnnutzung eingehalten werden.</p> <p>Damit dieses Ziel in der Zukunft auch tatsächlich sichergestellt werden kann, schlägt die Gutachterin unter Ziffer 6. ihrer schalltechnischen Untersuchung unter Ziffer 6.1 und 6.2 Texte für die Festsetzungen und unter Ziffer 6.3 Texte für die Begründung vor.</p> <p>Mit dieser Vorgehensweise und dem Inhalt sind wir einverstanden. Allerdings halten wir es noch für sinnvoll, an einer geeigneten Stelle im Bebauungsplan festzulegen, dass die schalltechnische Untersuchung der meixner Stadtentwicklung vom 22.07.2022, einschließlich der</p>	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den immissionsschutztechnischen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd" geprüft und abgearbeitet. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

		<p>Betriebsbeschreibung und der Berechnungsansätze zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt werden.</p> <p>Unter den vorgenannten Voraussetzungen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.</p>	
2.3.6	<b>Staatliches Bauamt Kempten</b> Stellungnahme vom 19.07.2022	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbeflächenentwicklung Heuberg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich möchten wir als Baulastträger der B 19 wie folgt unsere Stellungnahme abgeben:</p> <p>Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs.1 FStrG für Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen im Abstand bis 20 m ab dem durchgehenden Fahrbahnrand ein generelles Bauverbot. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind Anlagen der Außenwerbung ebenfalls unzulässig (§ 9 Abs.6 FStrG). Außerhalb der Anbauverbotszone darf Werbung nur am Ort der Leistung errichtet werden, wobei diese Werbung nicht beweglich und nicht überdimensioniert sein darf und schnell erfassbar und blendfrei gestaltet werden muss.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Einhaltung von Anbauverboten entlang von Bundesstraßen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd" geprüft und abgearbeitet.</p>
		<p><b>Entwässerung</b> der Grundstücke müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass dem Straßengrundstück und den Entwässerungsanlagen keine Abwässer und keine Niederschlagswasser zugeleitet werden.</p> <p>Die Funktion der Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße 19 darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht geplant Abwässer und Niederschlagswasser dem Straßengrundstück oder den Entwässerungsanlagen zuzuleiten. Eine Beeinträchtigung der Funktion der Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße 19 ist daher ausgeschlossen.</p>
		<p>Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Maßnahmen veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde, der Gemeinde Waltenhofen, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Gemeinde Waltenhofen ist bewusst, dass eventuelle Lärmschutzmaßnahmen eigenverantwortlich und auf Kosten der Gemeinde durchzuführen sind und Grundlage für die Beurteilung,</p>

		die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße 19.	die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße 19 ist.
2.3.7	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)</b>  Stellungnahme vom 29.07.2022:	<p>Sonstige fachliche Informationen <b>und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>Durch die Baumaßnahme gehen ca. 1,8 ha wertvolle landwirtschaftlich genutzte Fläche mit überdurchschnittlicher Bodengüte unwiederbringlich als Futtergrundlage für die Erzeugung von regionalen Lebensmitteln verloren.</p> <p>Für den bisherigen Bewirtschafter bedeutet der Wegfall der betroffenen Fläche, einen nicht unerheblichen Flächenverlust, der durch das Angebot einer vergleichbaren Fläche ausgeglichen werden sollte.</p> <p>Ist in der weiteren Planung eine Ausweisung von Ausgleichsflächen notwendig, sollten aus landwirtschaftlicher Sicht bei der Planung von Ausgleichflächen grundsätzlich landwirtschaftliche Ertragsflächen geschont werden und Flächen herangezogen werden, die wenig ertragreich und schwierig zu bewirtschaften sind.</p> <p>Der Ausgleich sollte nach Möglichkeit durch Aufwertung der Grünflächen im Geltungsbereich oder Aufwertung bestehender Ausgleichsflächen erfolgen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist bekannt, dass durch das Vorhaben wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen verloren gehen. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewürdigt und abgearbeitet.</p> <p>Es ist vorgesehen, die baurechtlich notwendigen Ausgleichsflächen unmittelbar nördlich und südlich des Geltungsbereiches umzusetzen. So kann die Überplanung weiterer externer landwirtschaftlicher Nutzflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden.</p>
2.3.8	<b>Eisenbahn Bundesamt, Nürnberg</b>  Stellungnahme vom 02.08.2022:	<p>Ihr Schreiben ist am 12.07.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heuberg Süd" geprüft und abgearbeitet.</p>

Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbeflächenentwicklung Heuberg" mit 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich berührt, da die nächstgelegene Bahnanlage, die Bahnlinie 5362 Buchlohe-Lindau in einer Entfernung von ca. 60 m westlich davon vorbeiführt.

Die aktuell veröffentlichten Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbeflächenentwicklung Heuberg" mit 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich auf der Homepage der Gemeinde Waltenhofen haben wir zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes können von der

Beteiligung im Verfahren.

Planung möglicherweise berührt werden.

Eine genaue Beurteilung war anhand der auf der Homepage der Gemeinde Waltenhofen zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht möglich.

Dem beigefügten Lageplan, Übersichtsplan und Flächennutzungsplan war weder die Gemarkung zu entnehmen, noch eine genaue Lagebezeichnung (z.B. Straßennamen etc.). Eine genaue Erläuterung zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbeflächenentwicklung Heuberg" mit 18. Änderung des Flächennut-

zungsplanes in diesem Bereich, war ebenfalls nicht beigefügt. Es handelt sich offenbar um eine sehr frühzeitige Beteiligung. Deshalb bitte ich um weitere

Ich gebe anhand Ihrer vorgelegten Unterlagen folgende Stellungnahme ab: Eine genaue Beurteilung ist derzeit nicht möglich, ich bitte um Beachtung nachfolgender allgemeiner Hinweise:

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbeflächenentwicklung Heuberg" mit 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie

		<p>das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen wären.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	
2.3.9	<p><b>Handwerkskammer Schwaben, Augsburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 21.07.2022:</p>	<p>Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreis-handwerkerschaft Kempten zu folgendem Ergebnis gekommen:</p> <p>Die unserer Kammer zugehörige Firma Elmar Mair Tiefbau GmbH beabsichtigt den bestehenden Tiefbaubetrieb in den Planumgriff zu verlagern. Die Fläche soll als Lager und Werkstatt sowie zur Unterbringung von Büroräumen und auch für Betriebsleiterwohnungen genutzt</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird begrüßt.</p>

		<p>werden. Die Auf- und Abladevorgänge sowie der betriebliche Fahrverkehr durch Lkw, Radlader usw. sind lärm- und staubintensiv.</p> <p>Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine städtebaulich geordnete Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB. Ausführlich und überzeugend wird von meixner Stadtentwicklung dargelegt, dass eine Ausnahme vom Anbindegebot vorliegt. Ergänzend wollen wir darauf hinweisen, dass Tiefbaubetriebe aufgrund der meist unvermeidbaren Staubentwicklung selbst in typischen Gewerbegebieten erheblichen Nutzungskonflikten ausgesetzt sind. Die Gemeinde Waltenhofen handelt vorausschauend, wenn aufgrund der Standortausweisung mit entsprechendem Abstand zu Siedlungsflächen diese Nutzungskonflikte von vornherein vermieden werden. Hervorzuheben bei diesem Standort ist auch die gute Verkehrsanbindung.</p> <p>Mit zukunftsfähigen Standortbedingungen und optimierten Betriebsabläufen wird dieser Betrieb in seiner Existenzfähigkeit nachhaltig gestärkt. Zudem liegt die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbebauflächen insbesondere für Handwerksbetriebe im Interesse der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur. Die Erhaltung und ggf. Schaffung von Arbeitsplätzen stärkt zudem die Wirtschaftskraft der Gemeinde Waltenhofen einschließlich ihrer Ortsteile und fördert Leben und Arbeiten im ländlichen Raum.</p> <p>Wir stimmen dieser Bauleitplanung daher uneingeschränkt zu.</p>	
2.3.10	<p><b>AllgäuNetz, Kempten (Allgäu)</b></p> <p>Stellungnahme vom 19.07.2022:</p>	<p>Mit Schreiben vom 11.07.2022 haben Sie uns über obigen Bebauungs- und Flächennutzungsplan informiert.</p> <p>Die AllgäuNetz GmbH &amp; Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk . GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur geplanten Stromversorgung und die entsprechenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen. Je nach Leistungsbedarf kann es trotzdem sein, dass eine zusätzliche Trafostation für das neue Gewerbeareal notwendig wird. Wir bitten daher um frühzeitige Abstimmung der benötigten elektrischen Entnahmeleistung, um den Sachverhalt vorher überprüfen zu können.

Im Zuge der Baugebietserschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt.

Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.

Zum Bauungs- und Flächennutzungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Es wird begrüßt, dass keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen werden.



### **3 Beschlüsse zum Verfahren**

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu eigen.

Waltenhofen, den 22.07.2024

### **4 Anlagen**

- 4.1 Lageplan zur Stellungnahme vom Zweckverband Fernwasserversorgung (Anlage 1)