



# FLÄCHENFRAß und FLÄCHENSCHUTZ im Allgäu

Negativ- und Positivbeispiele politischen Handelns

# Bildnachweis und Impressum



## Herausgeber:

Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Fachabteilung München  
Pettenkoferstr. 10a  
80336 München

## Autoren:

Christian Kerber und Thomas Frey in Zusammenarbeit mit  
Allgäuer Kreisgruppen des Bund Naturschutz in Bayern.

## Bildnachweis:

Seite 1 links  
Seite 9 oben  
Seite 9 unten  
Seite 10 unten  
Seite 11 unten

Peter Orendi  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.; Kreisgruppe Lindau  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.; Kreisgruppe Lindau  
mit freundlicher Genehmigung Gemeinde Nesselwang  
mit freundlicher Genehmigung Gemeinde Nesselwang,  
Luftbildgrundlage: Orthophoto©Bayerische  
Vermessungsverwaltung 2013  
mit freundlicher Genehmigung Gemeinde Egg  
mit freundlicher Genehmigung Gemeinde Egg  
mit freundlicher Genehmigung der Stadt Immenstadt  
Foto Schmid, Niedersonthofen  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
links und mitte: CIPRADeutschland, Georg Prinz  
mit freundlicher Genehmigung der Stadt Kempten

Seite 15 oben  
Seite 15 unten  
Seite 18 unten  
Seite 20 oben  
Seite 20 unten  
Seite 21 oben  
Seite 21 unten

Alle anderen Bilder von Christian Kerber und Thomas Frey

Weitere Informationen zu den Landkreisen erhalten  
Sie bei den jeweiligen Allgäuer Kreisgruppen:

## Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu

AlpSeeHaus  
Seestraße 10  
87509 Immenstadt

## Kreisgruppe Lindau (Bodensee)

Lotzbeckweg 1  
88131 Lindau

## Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu

Postfach 1142  
87711 Mindelheim

## Kreisgruppe Ostallgäu / Kaufbeuren

Schmiedgasse 24  
87600 Kaufbeuren

# Inhaltsverzeichnis



**Einführung und Statistik** Seite 5

## Positivbeispiele

### Einzelhandel

Innerörtliche Infrastruktur erhalten (Seeg) Seite 6  
Dorfladen statt Discounter (Börwang) Seite 8

### Gewerbe

Kompaktes, ortsnahes Gewerbegebiet (Nesselwang) Seite 10  
Aktive Umnutzung von Leerstandsflächen (Sonthofen) Seite 12

### Wohnen

Flächensparendes Neubaugebiet (Pfronten) Seite 14  
Innen- statt Außenentwicklung (Irsee) Seite 16

### Verkehr

Stadtspange statt Ortsumfahrung (Immenstadt) Seite 18  
Allgäubahn statt Autobahn Seite 20

## Negativbeispiele

### Einzelhandel

Einzelhandel im Gewerbegebiet (Dietmannsried) Seite 7  
Einkaufsmarkt auf der grünen Wiese (Weißensberg) Seite 9

### Gewerbe

Gewerbegebiete an den Autobahnausfahrten (A96) Seite 11  
Gewerbegebiet im Landschaftsschutzgebiet (Rieden) Seite 13

### Wohnen

Flächenintensives Neubaugebiet (Egg) Seite 15  
Neubaugebiet im Außenbereich (Ofterschwang) Seite 17

### Verkehr

Nordumfahrung durch den Illerauwald (Kempten) Seite 19  
Bundesstraße 19 Kempten-Immenstadt Seite 21

# Verliert das Allgäu sein Gesicht?



## Überdurchschnittlich hoher Flächenverbrauch im Allgäu!

Täglich werden im Allgäu ca. 1,3 ha neu bebaut. Das entspricht fast der Fläche von 2 Fußballfeldern.

In den letzten 45 Jahren haben wir ebenso viel Freifläche neu zu Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt, wie alle Generationen vor uns zusammen.

Im Allgäu ist der Flächenverbrauch im bayernweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch. Während in den letzten 12 Jahren im bayerischen Durchschnitt der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil um ca. 10,6% gewachsen ist, liegt dieser Wert im Allgäu bei knapp über 14%. Kein Landkreis in Bayern hatte in dieser Periode einen so hohen Flächenverbrauch wie der Landkreis Oberallgäu. Grund dafür sind große Straßenbaumaßnahmen, wie z.B. die B 19neu, aber auch zahlreiche neue Gewerbe- und Wohngebiete.

## Warum Flächensparen?

Der unverbaute Boden, als auch die unzersiedelten Freiflächen, sind für Mensch und Tier überlebensnotwendig.

## Wir brauchen die Freiflächen:

**...als Landschaft:** Die Allgäuer Identität beruht auf der Unberührtheit ihrer Landschaft. Das Allgäu ist wegen seiner Landschaft europaweit bekannt.

**...als Erholungsraum:** Die unbebaute Natur ist der beliebteste Freizeitraum der Deutschen. Touristen kommen wegen der Landschaft ins Allgäu.

**...als Anbaufläche für Nahrungsmittel und Energiepflanzen:** Schon heute können wir deutschen unseren Nahrungsmittelbedarf bei weitem nicht mehr allein auf unseren Böden decken.

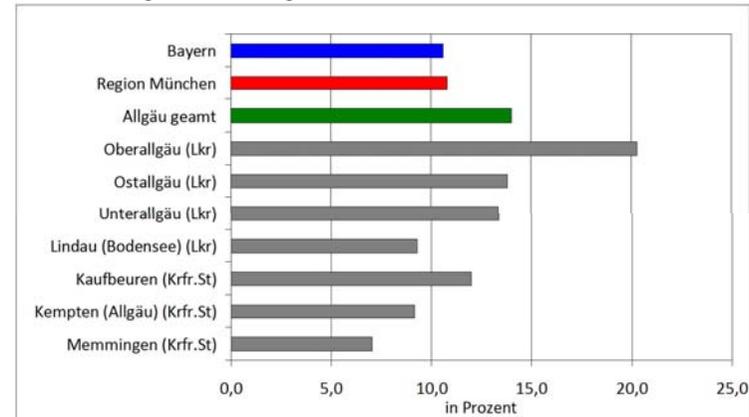
**...als Lebensraum für Tiere und Pflanzen:** Unsere heimischen Tiere und Pflanzen sind auf möglichst ungestörte Freiräume angewiesen. Die Bebauung und Zerschneidung ihrer Lebensräume nimmt ihnen die Lebensgrundlage.

**...für unser Trinkwasser:** In unverbauten Böden bildet sich sauberes Grundwasser, die Basis allen Lebens.

**...zum Schutz vor Hochwasser:** Unversiegelte Böden wirken wie ein Schwamm und halten das Wasser zurück.

## Flächenverbrauch im Allgäu

Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 2000 und 2012



Quelle: Auswertung der Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

# Verliert das Allgäu sein Gesicht?

**...zum Schutz unserer Böden:** Gesunde Böden dienen der Wiederaufarbeitung und Speicherung wichtiger Nährstoffe, sowie dem Abbau organischer Abfälle und als Nährboden für Pflanzen.

**...zur Verbesserung des lokalen und globalen Klimas:** Freiflächen dienen der Frischluftherneuerung. Vor allem Waldflächen sind wichtige CO<sub>2</sub>-Speicher und tragen damit zum Klimaschutz bei.

## Warum diese Dokumentation?

Die 16 verschiedenen Beispiele wurden unter der Voraussetzung der größtmöglichen Unterschiedlichkeit ausgewählt, um deutlich zu machen, wie weitreichend die politischen Handlungsoptionen sind. In den vier Kategorien Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen und Verkehr sind somit auch konträre Bilder entstanden, die Gegenentwürfe aufzeigen.

Es ist nicht das Ziel dieser Dokumentation einzelne Gemeinden an den Pranger zu stellen, sondern Handlungsoptionen für verschiedene Wege aufzuzeigen. Gemeinden, die hier mit Positivbeispielen erwähnt sind, sind sicherlich nicht in allen flächenrelevanten Entscheidungen positiv zu bewerten. Ebenso gilt für Kommunen, die hier mit einem Negativbeispiel vertreten sind, dass diese in vielen anderen flächenrelevanten Entscheidungen zu Gunsten des Flächenschutzes entschieden haben.

Ziel muss es sein, den Flächenverbrauch im Allgäu drastisch zu reduzieren.

Wir würden uns wünschen, dass diese Dokumentation dem einen oder anderen politischen Entscheidungsträger die Augen öffnet, und darauf hin Entscheidungen zu Gunsten des Flächenschutzes getroffen werden.

Richard Mergner (BN-Landesbeauftragter), Thomas Frey (BN-Regionalreferent) und Christian Kerber (Projektbearbeiter)



# Innerörtliche Infrastruktur erhalten

Seeg



## Fakten

### Ort

Seeg, Ostallgäu

### Kategorie

Positivbeispiel Einzelhandel

### Gerettete Fläche

25.000 qm

### Fazit

Ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde sichert die innerörtliche Einzelhandelsinfrastruktur und schützt vor Neubauten auf der grünen Wiese



**„Vitale Dörfer und Gemeinden sind das Rückgrat eines stabilen ländlichen Raums. Und sie haben hohe Bedeutung für unsere Gesellschaft insgesamt“**

Josef Miller, ehemaliger Bayerischer Staatsminister Landwirtschaft und Forsten



„Nicht mehr als 400m<sup>2</sup> für den Einzelhandel“ – dieser Grundsatzbeschluss der Gemeinde Seeg hat die innerörtliche Einzelhandelsstruktur erhalten, da diese Flächengröße für Discounter am Ortsrand unattraktiv ist. Hier kann man ein intaktes Allgäuer Dorf im Original erleben.

Die Gemeindepolitik hat mit ihren Entscheidungen maßgeblich dazu beigetragen, einen lebendigen Ortskern mit kurzen Wegen zu erhalten. Hier ist man bisher nicht der Verlockung verfallen, die Gemeindekasse durch den Verkauf großer Gewerbeflächen aufzubessern, was zur Folge hätte, dass Arbeitsplätze im innerörtlichen Einzelhandel vernichtet würden. Denn fast immer gehen mehr Arbeitsplätze in den alten Betrieben verloren, als durch großflächige Supermärkte am Ortsrand neu geschaffen werden. Dynamik mit Augenmaß – dies ist ein Grundsatz in Seeg und vielleicht gab es auch deswegen den *Dorf Vital* Preis 2008 in der Kategorie: „Dörfer mit vielfältigen Ansätzen zur Vitalitätsverbesserung, mit weit fortgeschrittenen Entwicklungsprozessen und bereits umgesetzten Maßnahmen.“

# Einzelhandel im Gewerbegebiet

## Dietmannsried



### Fakten

#### Ort

Dietmannsried, Oberallgäu

#### Kategorie

Negativbeispiel Einzelhandel

#### Bauzeitraum

2007

#### Bebaute Fläche

ca. 65.000 qm

#### Fazit

Ein großes Einzelhandels-Neubaugebiet führt zu Leerstand und Geschäftsaufgaben im Ortskern sowie den umliegenden Gemeinden



„Es hat sich einiges verändert im Dorf. Im Gewerbegebiet gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten – allerdings liegen diese am Ortsrand“

Jakob Dietrich, 77 Jahre  
Heimatforscher aus Dietmannsried



Dietmannsried ist eine attraktive Gemeinde. Vor den Toren Kemptens und mit eigener Autobahnzufahrt direkt an der A7 gelegen, sind gerade Einzelhandels-gewerbetreibende von der ansonsten eher unauf-fälligen Gemeinde angetan. Dieses Merkmal weiß Dietmannsried für sich gewinnbringend zu nutzen, und so entstanden in den letzten Jahren rund um den Ortskern verschiedene Gewerbegebiete.

Unweit der Autobahn, direkt am Ortsrand gelegen auch das Gewerbegebiet Steinriesel. Von Aldi, Lidl, Penny und Feneberg bis Kik & Co. ist hier alles schön aneinander gereiht. Einkaufsmärkte, Textildiscounter, eine Tankstelle und diverse Kleinbetriebe. Eigentlich alles ganz praktisch, nur ein Auto sollte man schon haben, wenn man im Alter nicht mehr so gut zu Fuß ist.

Der Einzelhandel im Ortskern hat dagegen wenig Chancen. Viele ehemalige Läden stehen leer, die Hauptstraße gibt ein eher trostloses Bild ab.

Auch in den umliegenden Gemeinden zog sich der private Einzelhandel zurück. Bürgerschaft und Gemeinden organisierten Dorfläden um noch eine Wohnortnahe Grundversorgung sicherzustellen. So in Haldenwang, Heising, Krugzell, Probstried und Börwang.

In Dietmannsried hingegen mussten viele Gewerbe-treibende aufgeben, weil sie im Preiskampf gegen die Großmärkte das Nachsehen hatten. Hier kann man nun günstig leerstehende Geschäfte kaufen, während sich im Gewerbegebiet ein Auto an das andere reiht.

# Dorfladen statt Discounter

Börwang (Gem. Haldenwang)



## Fakten

### Ort

Börwang, Oberallgäu

### Kategorie

Positivbeispiel Einzelhandel

### Planungszeitraum

2008/2009

### Gerettete Fläche

18.000 qm

### Fazit

Verzicht auf Discounter auf der grünen Wiese sichert den Dorfladen und ermöglicht fußläufig erreichbares Einkaufen der Dorfbewohner



„Wir wollen nicht zum verlängerten Gewerbegebiet von Kempten werden“

Grünen-Gemeinderat Manfred Gabler



„Der Dorfladen in Börwang versorgt Sie mit frischen Produkten aus der Region“, dass Börwang heute mit diesem Slogan wirbt, ist dem Bürgermeister, den Gemeinderäten und den Bürgern zu verdanken, die sich für den Erhalt des Dorfladens und gegen eine Ausweisung des Gewerbegebietes Börwang, sowie den Bauplänen einer Großhandelskette auf der Grünen Wiese, aussprachen. Nach intensiven Gesprächen und Diskussionen mit Befürwortern und Gegnern des Projekts stimmten die politischen Entscheidungsträger gegen den Discounter. Dieser Supermarkt wäre für die Autofahrer auf der direkt vorbeiführenden und vielbefahrenen Straße attraktiv gewesen, für die Dorfbevölkerung wären v.a. weite Wege entstanden. Ein Zusammenwachsen von Kempten mit Börwang entlang der Ausfallstraße wäre nicht mehr weit entfernt gewesen.

Die positiven Auswirkungen der Entscheidung „Pro Dorfladen“ sind heute deutlich zu spüren. Die angedachte Fläche ist weiterhin unverbaut und somit ein Teil des Ökosystems.

Über den Dorfladen ist eine ortsnahe Versorgung gewährleistet, für die Einwohner fußläufig erreichbar und natürlich mit vielen frischen Produkten aus der Region.

# Einkaufsmarkt auf der grünen Wiese

Weißensberg



## Fakten

### Ort

Weißensberg, Westallgäu

### Kategorie

Negativbeispiel Einzelhandel

### Bauzeitraum

Ab 2011

### Bebaute Fläche

12.000 qm

### Fazit

Ein Einkaufsmarkt auf der grünen Wiese ist Steigbügelhalter für großes Autohaus im Außenbereich.



„Wir vom BN hoffen, dass auch die Gemeinden im Landkreis endlich erkennen, dass zum Schutz unserer schönen Heimat der Landschaftsverbrauch begrenzt werden muss“

Erich Jörg, Kreisvorsitzender



„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“, so formuliert das bayerische Landesentwicklungsprogramm das Gebot, das Gemeinden verpflichtet, neue Wohn- und Gewerbegebiete nicht auf der Grünen Wiese auszuweisen.

Freilich versuchen Gemeinden diesen Grundsatz immer wieder zu umgehen, so auch in Weißensberg. Trotz landesplanerischer Bedenken und Klage des BN gelang es der Gemeinde auf einer Wiese in der Nähe der Autobahnausfahrt Weißensberg Baurecht für einen EDEKA-Markt und ein Mercedes-Benz Autohaus zu erlangen. Die Versorgungsfunktion des EDEKA-Marktes war die Begründung für die Genehmigung des Gesamtprojektes.

Während Mercedes sein Autohaus sofort baute, verzögert sich der Baubeginn für den EDEKA bis heute (Stand: Sep.2013). Ob überhaupt gebaut wird, ist unsicher.

Falls der EDEKA-Markt doch noch gebaut wird, ist dieser praktisch nur mit dem Auto erreichbar, und Daimler kann auf der Grünen Wiese die dafür notwendigen Autos verkaufen.

# Kompaktes, ortsnahes Gewerbegebiet

Nesselwang

## Fakten

### Ort

Nesselwang, Ostallgäu

### Kategorie

Positivbeispiel Gewerbe

### Bauzeitraum

seit 2000

### Bebaute Fläche

ca. 13.000 qm

### Fazit

Kompaktes Gewerbegebiet in Ortsrandlage ermöglicht Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad sowie öffentlichen Verkehrsmitteln, und bewahrt Landschaft im Außenbereich vor Bebauung.



**„Kompakte Siedlungsstrukturen können den großflächigen Freiraumansprüchen bestimmter Tierarten und auch der Naherholung besser entsprechen und negative Randwirkung von bebauten Bereichen minimieren“**

Bundesamt für Naturschutz



Wie in vielen anderen Allgäuer Gemeinden brauchen Handwerks- und Industriebetriebe zunehmend mehr Platz um ihre Tätigkeiten verrichten zu können.

So auch in Nesselwang, wo zu diesem Zweck zwei Gewerbegebiete ausgewiesen wurden. Natürlich musste hierfür außerhalb des Ortskerns Baugrund geschaffen werden. Die Versuchung, diesen Grund an der nahegelegenen Autobahn zu suchen, war sicher sehr groß. Die attraktive Verkehrsanbindung ist eine maßgebliche Größe bei der Bestimmung des Quadratmeterpreises. Trotzdem entschieden sich die Nesselwanger für eine ortsnaher Lösung mit direkter Verkehrsanbindung an die umliegenden Gemeinden und kurzen Wegen zu den Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet. Somit ist der Ort zwar flächenmäßig gewachsen, die Flächenstruktur wurde jedoch nicht aufgelöst.

Auch haben sich die meisten Gewerbebetriebe architektonisch an das Ortsbild angepasst und kompakt als auch mehrstöckig gebaut. Dadurch wurde der Flächenbedarf reduziert. Ein Positivbeispiel im Vergleich zu vielen anderen Gewerbegebieten die gerade in Autobahnnähe entstehen und zum einen viel Fläche in Anspruch nehmen, zum anderen zur Zersiedelung unserer Kulturlandschaft beitragen.

# Gewerbegebiete an Autobahnausfahrten

## an A96, u.a. Holzgünz, Westerheim, Sontheim

### Fakten

#### Ort

Autobahnausfahrten A96

#### Kategorie

Negativbeispiel Gewerbe

#### Bauzeitraum

seit 2000

#### Bebaute & überplante Fläche

Über 3.000.000 qm

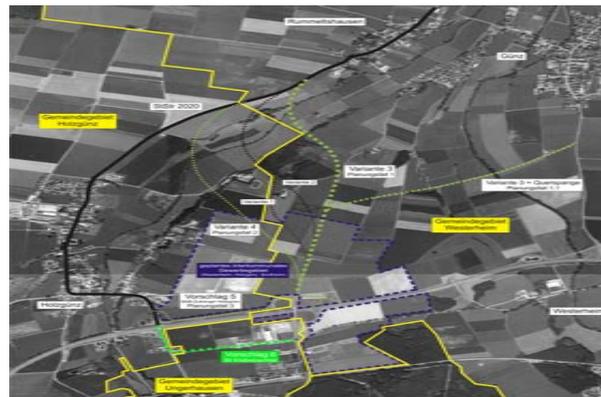
#### Fazit

Gewerbegebiete an Autobahnausfahrten sind Flächenfresser und generieren massiv Verkehr.



„Diese Zweckverbandsgründung heute ist ein riesiger Satz in die Zukunft“

Lothar Zettler, Projektleiter interkommunaler Gewerbepark an der A 96



Industrie und Gewerbepark A96 Holzgünz, Westerheim, Sontheim; Gewerbegebiet Ungerhausen, Gewerbegebiet A96 Süd, Erkheim, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu Stetten, Gewerbegebiet Türkheim Unterfeld, Interkommunaler Gewerbepark A96 Bad Wörishofen Allgäu...

Über 300 ha Fläche wurden in Gewerbegebieten an den Autobahnausfahrten der A96 zwischen Memmingen und Buchloe in den letzten Jahren bereits bebaut oder sollen noch bebaut werden – und alle sind nicht an bestehende Orte angeschlossen. Das Land wird zu Dumpingpreisen - angefangen bei 20 € pro m<sup>2</sup> - verschertelt, kein Anreiz um flächensparend zu bauen. Die meisten Firmen die sich ansiedeln sind Klein- oder Mittelständische Betriebe, welche keine so starken Emissionen verursachen, als dass Sie nicht auch in bestehenden oder ortsangebundenen Gewerbegebieten einen Platz finden würden. Beim interkommunalen Gewerbepark A96 Bad Wörishofen rechnet man mit einem durchschnittlichen Flächenbedarf pro Firma von 2000 m<sup>2</sup>. Im Gewerbegebiet Erkheim A96 Süd siedelte sich sogar EDEKA mit einem Supermarkt an. Die Folge war, dass der innerörtliche EDEKA in Sontheim am Bahnhof schließen musste. Senkungen des Gewerbesteuerhebesatzes zeigen den Dumping-Wettbewerb auf, welchen die Gemeinden um Ansiedlungen durchführen, verbunden mit zu viel Flächenangebot.

Große interkommunale Gewerbeparks, die nicht an die bestehenden Städte und Gemeinden angeschlossen sind, sind eine Hypothek für die Zukunft. Sie sind mit extensiven Flächenverbrauch verbunden und praktisch nur mit dem Auto erreichbar. Für Bevölkerungsgruppen ohne Auto und hinsichtlich steigenden Treibstoffpreisen ein riesiges Problem. Die Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit..., muss Leitbild der Siedlungsplanung sein.

# Aktive Umnutzung von Leerstandsflächen

## Sonthofen



### Fakten

#### Ort

Sonthofen, Oberallgäu

#### Kategorie

Positivbeispiel Gewerbe

#### Genutzte Fläche

10.000 qm

#### Fazit

Die aktiv von der Stadt betriebene Revitalisierung einer leerstehenden Gewerbefläche bewahrt den Außenbereich vor Bebauung und nutzt die innerstädtischen Potenziale



**„Die Stärkung der Innenstädte ist ein Thema mit wachsender Bedeutung – nur multifunktionale und vitale Innenstädte können Identität stiften und im überregionalen Wettbewerb um Arbeitsplätze und Einwohner bestehen“.**

Institut für Stadtforschung, Erfurt



Die Firma Ergee war einst einer der größten Arbeitgeber in Sonthofen und produzierte dort Textilprodukte für den Weltmarkt. Als die Produktion eingestellt wurde, standen 10.000 Quadratmeter Lager- und Fabrikfläche zur Verfügung. Um die Flächen möglichst effektiv zu nutzen, wurde dazu die SONTRA gegründet, ein Unternehmensstandort der heimischen Betrieben eine wettbewerbsfähige Grundlage zur Ausübung ihres Gewebes bieten soll. Die Initiative für diese Umnutzung ging von der Stadt Sonthofen aus. So füllte sich die ehemalige Großfabrik schnell mit Leben. Heute ist neben vielen mittelständischen Betrieben sogar eine Mittelschule in der SONTAR beheimatet.

Die bestehenden Flächen werden also mit dem Effekt, dass keine neuen Gewerbeflächen geschaffen werden müssen, weiter genutzt. Da der SONTRA-Park sehr zentrumsnah liegt, ist er sowohl für Beschäftigte als auch für Kunden gut zu Fuß erreichbar, ein weiterer Nebeneffekt, der sich positiv auf das Verkehrsaufkommen auswirkt. Mit diesem Schritt wurde also in mehrfacher Hinsicht überlegt gehandelt.

Nur wenn die Nutzung vorhandener Flächen vor einer Neuerschließung steht, kann der stetige Flächenverbrauch eingedämmt werden.

Sonthofen hat hier einen wertvollen Beitrag geleistet.

# Gewerbegebiet im Landschaftsschutzgebiet

Rieden am Forggensee



## Fakten

### Ort

Rieden, Ostallgäu

### Kategorie

Negativbeispiel Gewerbe

### Bauzeitraum

1994

### Bebaute Fläche

Ca. 40.000 qm

### Fazit

Landschaftsschutzgebiete sind kein Flächenspeicher für Gewerbegebiete. Eine Herausnahme ist ein klarer Verstoß gegen das Völkerrecht (Alpenkonvention).



**„Die Verpflichtung zur Erhaltung der Schutzgebiete ist zunächst formeller Art, d. h. sie umfasst die Verpflichtung der Vertragsparteien, bestehende Schutzgebiete im genannten Sinne nicht durch Änderung der Gesetzes- oder Verordnungslage aufzuheben“**

Institut für Völkerrecht , Innsbruck



Der hier dargestellte Fall ist schon fast zwei Jahrzehnte alt. Er ist aber trotzdem bis heute aktuell, da hier ein unrühmlicher Präzedenzfall geschaffen wurde. Als die Planungen für ein Gewerbegebiet begannen und mehrere Standorte in Betracht gezogen wurden, fiel die Wahl auf ein Areal, welches sich im Landschaftsschutzgebiet Forggensee befand; eigentlich ein klarer Fall, da Neubaugebiete laut Landschaftsschutzgebietsverordnung dort verboten sind. Trotzdem beabsichtigte die Gemeinde den bestehenden Flächennutzungsplan zu ändern und setzte ungeachtet massiver Proteste den Standort durch. Immer wieder versuchen Allgäuer Gemeinden Flächen - angeblich mangels Alternativen - aus den Landschaftsschutzgebieten herauszunehmen und in Baugebiete umzuwandeln. Doch Landschaftsschutzgebiete sind genau deshalb ausgewiesen worden, weil die Landschaft vor solchen Eingriffen zu schützen ist. Herausnahmen für Bebauungen laufen dem Sinn und Zweck von Schutzgebieten zuwider. Das sieht auch die Alpenkonvention so. Als fixe Zielaussage formuliert sie: „Schutzgebiete sind zu erhalten“. Entnahmen aus Landschaftsschutzgebieten sind also völkerrechtswidrig.

# Flächensparendes Neubaugebiet

## Pfronten/Röfleuten

### Fakten

#### Ort

Pfronten, Ostallgäu

#### Kategorie

Positivbeispiel Wohnen

#### Bauzeitraum

Seit 1994

#### Bebaute Fläche

Ca. 38.000 qm

#### Fazit

Baurechtliche Vorgaben ermöglichen eine angepasste Nutzungsdichte. Durch das Punktesystem wird ein Anreiz gegeben, nachhaltig und flächensparend zu bauen.



**„Der Pfrontener Punktekatalog soll den Bauherren des Neubaugebietes Röfleuten Anreiz und Anregung geben, bei der Planung sparsamen Energieeinsatz für die Nutzung des Eigenheims und Gedanken der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen“**

Aus der Satzung des Neubaugebiets Röfleuten



Der Betrachter des Baugebietes Pfronten-Röfleuten merkt gleich beim ersten Hinschauen: Irgendetwas ist hier anders als bei anderen Baugebieten. Aber was? Das Baugebiet ist nicht geprägt von Garagenfronten und davor befindlichen Autoabstellflächen. Die Häuser entsprechen der Kubatur von Häusern in den Ortskernen.

Grund dafür ist der ausgefeilte Bebauungsplan und der Pfrontener Punktekatalog für zukunftsorientiertes Bauen. Dort ist geregelt, dass derjenige, der energetisch optimiert und flächensparsam baut, günstiger an die Grundstücke im Baugebiet heran kommt.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Autostellplätze befinden sich teilweise unterirdisch. Neben einigen Einfamilienhäusern gibt es auch Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Da ist für jede Familie genau das Richtige dabei. Auch wurde nicht - wie in den meisten Einfamilienhausgebieten heute üblich - nur 1,5 geschossig gebaut, sondern mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, so wie traditionell in vielen Allgäuer Ortskernen üblich. Reine Einfamilienhausgebiete mit geringer Baudichte zählen heute zu den Haupttreibern des Flächenverbrauchs.

Die Gemeinde Pfronten hat beim Bebauungsplan Röfleuten Nord, sowie beim Punktekatalog für zukunftsorientiertes Bauen, Gemeinwohlinteressen vor Privatinteressen gestellt, beim Grundstücksverkauf gleichzeitig aber auch auf Einnahmen verzichtet.

Ein wirklich zukunftsfähiges Modell, das noch viel mehr Nachahmer finden sollte.

# Flächenintensives Neubaugebiet

Egg/Günz

## Fakten

### Ort

Egg an der Günz, Ostallgäu

### Kategorie

Negativbeispiel Wohnen

### Bauzeitraum

Seit 2006

### Bebaute Fläche

40.000 qm

### Fazit

Familien-Baugebiete mit klassischer, parzellenartiger Raumaufteilung sind flächenintensiv und führen, da am Ortsrand gelegen, zu weiten Wegen



„Eine wichtige Ursache für das immer noch anhaltende Siedlungsflächenwachstum ist immer noch der Wohnungsbau. Grund ist dafür auch eine Verlagerung der Bautätigkeit vom vergleichsweise flächensparenden Geschosswohnungsbau zum flächenzehrenden Einfamilienhausbau“

Umweltbundesamt



Das Beispiel Neubaugebiet Egg steht hier nur exemplarisch für Neubaugebiete, wie wir sie in fast jeder Allgäuer Gemeinde finden. Ein Dorf möchte Wohnraum für junge Familien schaffen und weist daher Neubauf Flächen aus. 700 Quadratmeter pro Grundstück, alles schön in einer Reihe am Ortsrand platziert. Möglichst familienfreundlich und günstig zu haben. Oft noch verbunden mit einem Einheimischenmodell.

Die Nachteile: Sehr flächenintensiv und lange Wege zum Einkaufen, in die Schule, zum Kindergarten oder zur Bushaltestelle. Damit sind die Grundsätze für Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit nicht gewahrt.

Wir haben es mit dem Phänomen zu tun, dass die Siedlungsfläche für Wohnungen ständig zunimmt, die Bevölkerungszahl gleichzeitig jedoch stagniert. Das liegt daran, dass die Wohnfläche pro Person seit den 50er Jahren kontinuierlich steigt. Inzwischen liegt sie bei durchschnittlich ca. 45m<sup>2</sup> pro Person. In der Nachkriegszeit war diese Steigerung noch klar mit einem mehr an Lebensqualität verbunden. Aber bringt ein 220m<sup>2</sup> Haus für eine Familie noch mehr Lebensqualität als ein 160m<sup>2</sup> Haus? Und muss jede einheimische Familie einen Anspruch auf einen Bauplatz haben? Es gibt erste Gemeinden die hier umschwenken. Mauerstetten hat beispielsweise ein Einheimischenmodell im Bestand ins Leben gerufen.

# Innen- statt Außenentwicklung

Irsee



## Fakten

### Ort

Irsee, Ostallgäu

### Kategorie

Positivbeispiel Wohnen

### Bauzeitraum

1986-1996

### Gerettete Fläche

Vermutlich mehrere Hektar

### Fazit

Konsequente Innenentwicklung erhöht die Wohnatmosphäre im Ortskern, beendet den Leerstand und verringert den Druck auf die Flächenexpansion im Außenbereich



**„Alle städtebaulichen Maßnahmen wurden dem Ziel untergeordnet, einen intakten ökologischen Siedlungsraum, einen vernetzten Landschaftsraum und ein identitätsförderndes Wohnumfeld zu realisieren“ .**

Aus dem Konzept „Ökologische Dorferneuerung Irsee“



Solange nicht alle leerstehenden Gebäude im Ortskern genutzt sind, entsteht kein neues Baugebiet. Diese Prämisse, die Irsee während seiner Dorferneuerung durchsetzte, wirkte nicht nur flächensparend, sondern verleiht dem Ort auch heute noch einen außergewöhnlichen Charme.

Die Geschichte der ökologischen Dorferneuerung in Irsee fing 1986 an. Damals ergab sich aufgrund leerstehender Bausubstanz im Ortskern, sowie einem hohen Grad an Versiegelung in den Neubaugebieten, Probleme, die einen umfassenden Planungsansatz erforderten.

Eine ganzheitliche Ortsplanung mit dem Leitbild “Mit geschichtlichem Erbe und intakter Natur Zukunft sichern” wurde in Angriff genommen. Dabei wurde ein bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplan durch einen nach dorfökologischen Gesichtspunkten überarbeiteten Plan ersetzt; ein geplantes Baugebiet wurde zurückgenommen. Alle städtebaulichen Maßnahmen wurden dem Ziel untergeordnet, einen ökologisch intakten Siedlungsraum, einen vernetzten Landschaftsraum und ein identitätsförderndes Wohnumfeld zu realisieren. Neben ökologischen Grundsätzen wurde vor allem der nachhaltige Umgang mit Baufläche beherzigt.

Das Beispiel Irsee zeigt, wie Leerstand in den Ortskernern durch Dorferneuerung und aktive Innenentwicklung reduziert werden kann. Der Außenbereich wird damit geschützt.

# Neubaugebiet im Außenbereich

## Ofterschwang

### Fakten

#### Ort

Ofterschwang, Oberallgäu

#### Kategorie

Negativbeispiel Wohnen

#### Bauzeitraum

2005

#### Bebaute Fläche

12.000 qm

#### Fazit

Das bayerische Verfassungsgericht hat unmissverständlich festgestellt, dass eine Wohnsiedlung im Außenbereich, ohne Anbindung zu bestehenden Ortsteilen, nicht mit der bayerischen Verfassung in Einklang steht.



**„Es gehört zu den vorrangigen Aufgaben von Staat, Gemeinden und Körperschaften....kennzeichnende Orts- und Landschaftsbilder zu schonen und zu erhalten“**

Art 141 Abs.1 Satz 4 der bayerischen Verfassung



Ofterschwang, oberhalb des Illertals gelegen, ist ein beschauliches Dorf mit hohem Freizeit- und Wohnwert. Wer hier ein Eigenheim zu seinem Besitz zählen darf, genießt jeden Tag den makellosen Blick auf die Allgäuer Alpen. Die Nachfrage ist entsprechend hoch. Daher erteilte die Gemeinde ein gemeindliches Einvernehmen für fünf Bauvorhaben auf einer Höhenkuppe im Außenbereich, nicht angebunden an bestehende Ortsteile. Das Landratsamt Oberallgäu als Genehmigungsbehörde stellte schließlich die Baugenehmigungen aus. Dem Bau der Häuser stand schließlich nichts mehr im Wege.

Der Popularklage eines engagierten Bürgers ist es zu verdanken, dass die Sachlage eine deutliche Wendung erfuhr. Der bayerische Verfassungsgerichtshof erklärte den Bebauungsplan für verfassungswidrig. Aus dem Urteil: „Die Planung schädige die Charakteristik der Allgäuer Landschaft und stelle eine erhebliche Landverschwendung dar. Die Gemeinde habe gegen die Verpflichtung verstoßen, mit Naturgütern sparsam und schonend umzugehen, und kennzeichnende Orts- und Landschaftsbilder zu schonen und zu erhalten“.

Trotz des Urteils mussten die Häuser nicht abgerissen werden. Das Urteil ist aber Verpflichtung für künftige Bebauungspläne und Baugenehmigungen.

# Stadtspange statt Ortsumfahrung

## Immenstadt

### Fakten

#### Ort

Immenstadt, Oberallgäu

#### Kategorie

Positivbeispiel Verkehr

#### Planungszeitraum

1965! - 2010

#### Gerettete Fläche

Mehrere Hektar

#### Fazit

Eine innerörtliche Entlastung ist die bessere Alternative zur weiträumigen Ortsumfahrung. Sie ist flächensparend, führt zu einer Entlastung der Altstadt und stärkt trotzdem den Einzelhandel. Zudem ist sie deutlich kostengünstiger.



**„Von den 635 Ortsumfahrungsprojekten mit vordringlichen Bedarf im Bundesverkehrswegeplan von 2003 haben aber nur 159 eine hohe Entlastungswirkung. Das entspricht 25 Prozent der Projekte.“**

Bundesverkehrsministerium



Mit der Fertigstellung der Immenstädter Stadtspange im Jahr 2000 - einer innerstädtischen Entlastungsstraße des Stadtkerns vom Durchgangsverkehr - war die Voraussetzung dafür geschaffen worden, dass die landschaftsfressende Umfahrung von Immenstadt in einem Bürgerentscheid (Jahr 2010) abgelehnt wurde. Nur 35 Mio. DM kostete die Stadtspange; die letzten Schätzungen für die Umgehungsstraße lagen dagegen bei mindestens 80 Mio. Euro, und dass, obwohl diese für den Stadtkern weit weniger Entlastung gebracht hätte.

Die ursprünglichen Planungen für eine Umgehung von Immenstadt sahen monströse Bauwerke vor. In den 80er Jahren war noch geplant, den Straßenneubau in einer Galerie am Alpsee Nordufer entlang zu führen. Spätere Planungen sahen eine Zerstörung des Erholungsgebietes zwischen Stadt und großem Alpsee vor. Die Entlastungswirkung wäre allerdings gering gewesen, die Verkehrsreduktion in der hauptbelasteten Straße hätte deutlich unter 20% betragen. Dank des ausdauernden Engagements von Bürgern und des Bund Naturschutz hat Immenstadt heute sowohl einen attraktiven Stadtkern, als auch die wunderbare Erholungslandschaft rund um großen- und kleinen Alpsee bewahrt.

# Nordumfahrung durch den Illerauwald

Kempten



## Fakten

### Ort

Kempten, Oberallgäu

### Kategorie

Negativbeispiel Verkehr

### Bauzeitraum

seit Mai 2012

### Bebaute Fläche

ca. 240.000 qm

### Fazit

Die Investition für die Nordspange wäre in einem Ausbau der öffentlichen Nahverkehrsmittel besser angelegt



**„Sie haben noch nie belegt, dass Klimawandel und Nordspange in einem Zusammenhang stehen“**

Kemptens Oberbürgermeister Netzer an die Gegner des Projekts



Anstatt den öffentlichen Verkehr in Kempten und den umliegenden Gemeinden zu stärken, oder den Pendlerverkehr durch die Umsetzung eines Allgäu-Bahn-Konzeptes auf die Schiene zu lotsen, verfolgt die Stadt Kempten weiter einen Wachstumskurs für den Straßenverkehr.

Mit der direkten Verbindung des nordwestlichen Stadtteils zur Autobahn A 7 entschied sich Kempten für ein umfangreiches Straßenbauprojekt und gegen den Erhalt verbleibender Naturräume und Biotope an den Illerauen.

Die eigentlich kurzen Wartezeiten an den Kreuzungen der teils vierspurigen Einfallsstraßen waren den Autofahrern zu Spitzenlastzeiten angeblich nicht mehr zuzumuten.

Doch der Preis dafür ist hoch. Die Kosten stiegen von den anfangs veranschlagten 7,2 Mio. Euro auf über 13 Mio. Euro. Anwohner müssen mit neuer Lärmbelästigung rechnen, Landwirte verlieren Ihre Flächen und Erholungssuchende, die die Illerauen als stadtnahes Freizeitgebiet nutzen, werden vertrieben. Und nicht zuletzt die Natur, die wieder einmal einem Projekt weichen muss.



# B 19 Kempten-Immenstadt

## Fakten

### Ort

Oberallgäu

### Kategorie

Negativbeispiel Verkehr

### Bauzeitraum

2000 - 2009

### Bebaute Fläche

Ca. 300.000 qm

### Fazit

100 Millionen Euro für eine neue „Lebensader“. Dazu ein eklatanter Eingriff in die Natur und Raubbau an unberührter Fläche. Bestehende Ressourcen wie das wenige hundert Meter entfernte Schienennetz konnten nicht integriert werden.



**„Den Bürgern des Oberallgäus gratuliere ich sehr herzlich zu ihrer neuen „Lebensader“ B 19“**

Joachim Herrmann,  
Bayerischer Staatsminister des Innern



Eine Autobahn wie die B19 zerschneidet alle Lebensadern der Natur und trägt dramatisch zum Flächenverbrauch bei. Sie ist einer der Hauptgründe, warum das Oberallgäu in den vergangenen 10 Jahren bayerischer Meister im Flächenverbrauch war. Im September 2009 wurde nach 40 Jahren Planung die vierspurige Bundesstraße 19 zwischen Immenstadt und Kempten für den Verkehr freigegeben. Ein denkwürdiger Tag für diejenigen, die nun schneller von der Autobahn ins südliche Oberallgäu kommen. Aber auch ein denkwürdiger Tag für diejenigen, die die ökologischen Auswirkungen des monumentalen Straßenbauprojekts betrachten. 13,9 km Schnellstraße in größtenteils vorher unberührte Natur gesetzt, da musste sogar ein kräftiger Fluss wie die Iller weichen.

Es bleibt die Frage, ob es keine anderen Lösungen gegeben hätte. Zweifellos, das Verkehrsaufkommen auf der alten Verbindungsstraße war extrem hoch. Doch Versuche zur Verkehrsverlagerung und Vermeidung - wie das „Regionalbahn Allgäu-Konzept“ - wurden nie in Angriff genommen.

Wieder eine verpasste Chance ein Verkehrsproblem ressourcenschonend zu lösen, und ein weiterer Baustein, warum das Allgäu zunehmend sein Gesicht verliert.

# Wege zum Flächenschutz

Um dem Flächenverbrauch wirksam entgegenzutreten braucht es politische Entscheidungen auf allen Ebenen, von der Bundes-, über die Landes-, bis hin zur kommunalen Ebene. Zentrale Ansatzpunkte aus Sicht des Bundes Naturschutz sind:

- **Erhalt statt Neubau im Straßenbau:** Kein Straßenneubau mehr, außer in ganz wenigen begründeten Ausnahmen.
- **Innenentwicklung fördern:** Umschichtung von Finanzmitteln aus dem Straßenneubau in Städtebauförderung und Dorferneuerung.
- **Verpflichtendes kommunales Flächenressourcenmanagement:** Eine Nachweis, dass alle Innenentwicklungspotentiale genutzt wurden, dient in Verbindung hierzu, als zwingende Voraussetzung für die Ausweisung von Neubaugebieten.
- **Verbot von Neuausweisung von Einzelhandelsflächen auf der Grünen Wiese,** verankert im Landesentwicklungsprogramm.
- **Striktes Anbindegebot ohne Ausnahmeregelungen** (außer für extrem emissionsintensive industrielle Großbetriebe), verankert im Landesentwicklungsprogramm.
- **Rückverlagerung der Genehmigungspflicht für Flächennutzungspläne** - weg von den Landratsämtern und hin zu den Bezirksregierungen -, in Verbindung mit klaren Prüfkriterien.
- **Grundsteuer- und Grunderwerbsteuerreform,** deren Bemessungsgrundlage nur an Grund- und Boden, nicht aber an die darauf befindlichen Gebäude geknüpft ist, welche finanzielle Anreize zum flächensparendem Bauen gibt.



# Werden Sie Mitglied



Ja, ich will Mitglied werden im Bund Naturschutz.

100  
JAHRE



MITGLIED WERDEN

Nachname	Vorname
Straße, Nr.	
PLZ, Ort	
Telefon	E-Mail
Beruf oder Schule, Verein, Firma	Geburtsdatum
Datum	Unterschrift (bei Minderjährigen die Erziehungsberechtigten)

## Jahresbeitrag

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Einzelmitgliedschaft ab € 48,00   | <input type="checkbox"/> Jugendliche, Studenten, Schüler, Lehrlinge, Teilnehmer am Bundesfreiwilligendienst und Vergleichbare (ermäßigt) ab € 22,00 |
| <input type="checkbox"/> Familien (mit Jugendlichen bis einschl. 21 Jahren) ab € 60,00                           | <input type="checkbox"/> Schulen, Vereine, Firmen ab € 70,00  |
| <input type="checkbox"/> Personen mit geringem Einkommen (Selbsteinschätzung, auf Antrag) ab € 22,00             | <input type="checkbox"/> Ich unterstütze den BN freiwillig zusätzlich mit einem Betrag von jährlich   |
| <input type="checkbox"/> Senioren-(Ehe-)Paare mit geringem Einkommen (Selbsteinschätzung, auf Antrag) ab € 30,00 | <input type="checkbox"/> 15,- <input type="checkbox"/> 30,- <input type="checkbox"/> 50,- _____,- Euro  |

Ihre persönlichen Daten werden ausschließlich für Vereinszwecke elektronisch erfasst und – gegebenenfalls durch Beauftragte des Bundes Naturschutz e.V. – auch zu vereinsbezogenen Informations- und Werbezwecken verarbeitet und genutzt. Eine Weitergabe an Dritte findet nicht statt.

## Bei Familienmitgliedschaft bitte

**ausfüllen:** (mit Jugendlichen bis einschl. 21 Jahren)

Name des Ehepartners	Geburtsdatum
Name des 1. Kindes	Geburtsdatum
Name des 2. Kindes	Geburtsdatum
Name des 3. Kindes	Geburtsdatum
Name des 4. Kindes	Geburtsdatum

Hiermit ermächtige/n ich/wir Sie widerruflich, die zu entrichtenden Beitragszahlungen bei Fälligkeit zu Lasten meines/unseres Girokontos mittels Lastschriftverfahren einzuziehen.

Konto-Nr.	BLZ
Kreditinstitut	
Datum	Unterschrift



„Wir schützen Bayern. Als Mitglied beim BN. Mit vielen Freunden und bald auch mit Ihnen?“

Bitte in Blockschrift ausfüllen! Die Mitgliedschaft können Sie jederzeit zum Ende des Beitragsjahres kündigen.

Wir schützen Bayerns



# NATUR

Mit Ihnen!

JE MEHR MENSCHEN MITGLIED IM BN SIND, DESTO WIRKUNGSVOLLER  
KÖNNEN WIR UNS FÜR NATUR UND UMWELT EINSETZEN.

Gemeinsam stellen wir uns schützend vor die Kleinode und Schätze unserer  
Tier- und Pflanzenwelt, vor bedrohte Lebensräume und Landschaften  
**bayernweit und direkt bei Ihnen vor Ort.** Wir finanzieren unseren Einsatz  
nur mit Hilfe von Mitgliedern und Förderern.  
Auch Sie können helfen. Werden Sie Mitglied.

 [www.bund-naturschutz.de/mitglied](http://www.bund-naturschutz.de/mitglied)