

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Vogelherd“, Vorentwurf

Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 09.03.2020 und Termin zum 20.04.2020 beteiligt.

Hinweis: Es gelten jeweils die Originalstellungnahmen in ihrem vollen Wortlaut.

### 1.1 Landratsamt OAL, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 25.03.2020

#### Stellungnahme:

(Informationen und Empfehlungen)

#### „Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet am Vogelherd" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

#### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

### 1.2 Landratsamt OAL, Kommunale Abfallwirtschaft, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 31.03.2020

#### Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.“

### 1.3 Landratsamt OAL, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 27.3.2020/IV-6101-1/2

#### Stellungnahme:

„Übergeordnete Planungen:

Die überplanten Flächen liegen am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 "Moore der Lechvorberge". Da der Regionalplan verwendet als Planungsgrundlage einen sehr kleinen Maßstab. Heruntergebrochen auf den großen Planungsmaßstab einer Bauleitplanung ergeben sich erhebliche Unschärfen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass die überplante Höhenkuppe eindeutig noch dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zuzuordnen ist. Die Überbauung derartig landschaftsprägender Geländekuppen sehen wir aus Gründen des Schutzgutes "Landschaftsbild" aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch. In Zusammenhang sei auch auf die Bedeutung dieses Bereiches für das Ortsbild hingewiesen. Bisher stellt gerade der Ortseingang von Hopferau von Westen her ein harmonisch abgeschlossenes Gesamtbild dar. Durch die geplante Bebauung wird dies komplett verändert. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Grundsatz der Abschichtung: "Vermeidung; Minimierung; Ausgleich". Es ist schlüssig darzulegen warum gewählter Standort alternativlos ist. Folglich muss dargelegt werden, warum im Rahmen einer Minimierung die sensible Höhenlage nicht von Bebauung freigehalten werden kann. Auch die konkrete Festsetzung einer Höhenbegrenzung der Gebäude ist hier unerlässlich. Die bloße Festsetzung einer Geschoszahl ist hier nicht ausreichend, da dies keine konkrete Höhenbeschränkung darstellt! Aus genannten Gründen und zur abschließenden Beurteilung des Eingriffs auf das Schutzgut Landschaftsbild sind den Unterlagen entsprechende Schnitte beizufügen, in denen die maximalen Gebäudehöhen in Relation zum Urgelände dargestellt sind. In dieser Thematik kann auch bezweifelt werden, dass die relativ strikten Vorgaben zur Geländemodellierung (Begründung Nr. 9.3) überhaupt umsetzbar sind! Im Weiteren sind Angaben oder (städtebauliche) Konzepte beizulegen wie die weitere, offensichtlich geplante bauliche Entwicklung nach Nordwesten erfolgen soll.

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 -29 BNatSchG betroffen noch werden gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG beeinträchtigt. Darüber hinaus gibt es auch keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist auf Grund der uns derzeit zur Verfügung stehenden Datenlage nicht erforderlich.

Eingriffsabarbeitung (§§ 13 - 18 BNatSchG):

Nach § 14 BNatSchG liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe müssen entsprechend kompensiert werden. Unter Berücksichtigung des Leitfadens und der Vor-

aussetzung das hinreichend Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wie etwa das Freihalten der Kuppe und ausreichend Durch- und Eingrünungsmaßnahmen erscheint der Ausgleichsfaktor von 0,4 angemessen. Grundsätzlich befürworten wir die uns vorliegende Planung der Ausgleichsflächen vom 25.02.2020 von Hr. Wintergerst. Wir bitten lediglich die Maßnahme "Gewässerenerweiterung" durch die Maßnahmen Uferabflachungen über der Mittelwasserlinie zu ersetzen bzw. die Planung entsprechend zu ändern. Da die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen einen zunehmenden Kostenfaktor für die Kommunen darstellen müssen nicht nur die Entwicklungsziele sondern auch die zu erwartenden Entwicklungszeiträume eindeutig im Rahmen der Abarbeitung der Ausgleichspflicht bestimmt werden. Denn die Einstellung in das Vertragsnaturschutzprogramm oder etwa die Pflege über Landschaftspflegemaßnahmen ist nur dann möglich wenn das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche erreicht ist. Um diesen Zeitpunkt eindeutig bestimmen zu können sollte die Zuordnung der angestrebten Pflanzengesellschaft auf der Ebene Verband/Unterverband (entsprechend Zuordnung im 13d-Schlüssel) bzw. des Lebensraumtyps erfolgen. Im Rahmen dieser Vorgehensweise sollte deshalb auch eine Differenzierung in Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie in HerstellungsEntwicklungs- und Unterhaltungspflege erfolgen. Nur so sind die Kosten der einzelnen Maßnahmen für die Kommune klar und eindeutig ablesbar. Der Punkt Monitoring muss auch auf diese Belange abgestimmt sein. Es sollten deshalb klarere und deutlichere Aussagen getroffen werden. Also wann erfolgt durch wenn eine Funktions- bzw. eine Erfolgskontrolle. In diesem Zusammenhang verweisen wir ausdrücklich auf den Band Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus der Schriftreihe Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.“

#### **1.4 Landratsamt OAL, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 30.03.2020**

##### **Stellungnahme:**

(Informationen und Empfehlungen)

„In der Satzung/Begründung wird ausgesagt, der Untergrund hätte eine geringe Durchlässigkeit und sei nur bedingt zur Versickerung geeignet. Der Grundwasserabstand sei ausreichend. Niederschlagswasser solle jedoch auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Schutzgut Wasser werde mit geringer Erheblichkeit beeinflusst. Die Erkundung des Baugrundes obliegt laut des Vorentwurfes grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf zusätzlich gegen auftretendes Grund- bzw. Hangschichtenwasser sichern muss. Ohne Kenntnis der Untergrundverhältnisse was Bodenzusammensetzung und Grundwasserstände betrifft, ist eine Aussage zur Erheblichkeit eines Vorhabens nicht seriös zu treffen. Die Entsorgung von Niederschlagswasser zählt zur Erschließungsplanung eines Baugebietes, weil die Möglichkeit zu dessen Beseitigung durch Versickerung auf abhängig von den jeweiligen Untergrundverhältnissen ist. Falls keine Erkenntnisse über den Grundwasserstand und die Durchlässigkeit des Untergrundes vorliegen, ist ein Bodengutachten erstellen zu lassen und ggf. Alternativen, zur Regenwasserbeseitigung zu prüfen.“

#### **1.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 21.04.2020/2-4622-OAL 135-8938/2020**

##### **Stellungnahme:**

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Beachtung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine grundsätzlichen Einwände zu der vorgelegten Planung.“

##### **Altlasten und Bodenschutz**

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Aushub ist aufgrund der Ortsrandlage vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

##### **Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

Da die gemeindliche Wasserversorgung derzeit ausschließlich über einen einzigen Brunnen sichergestellt wird und somit als "stark eingeschränkt" zu bewerten ist, wird der Gemeinde empfohlen, sich weiterhin so motiviert bei der Suche nach einem zweiten Standbein und bei der anstehenden Überprüfung des Wasserschutzgebiets zu zeigen.

##### **Oberflächengewässer**

Zu den Bauflächen bestehen keine Einwände (kein Gewässer vorhanden; Lage im Bereich Geländehochpunkt). Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flur - Nr. 886/2 der Gemarkung Hopferau beinhalten auch Maßnahmen am dort verlaufenden namenlosen Wiesengraben (Gew. III). Die Maßnahmen am Gewässer werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt! Bei der weiteren Planung und insbesondere bei der Ausführung sind folgende Punkte zu beachten:

Die Uferabflachungen/Vorlandabtrag sind oberhalb der Mittelwasserlinie herzustellen. Eingriffe in die Gewässer-sole sind zu unterlassen!

Die Abtragsbereiche sind mit wechselnden Neigungen herzustellen und naturnah zu modellieren. Anschließend sind die Flächen mit artenreichem, heimischem Saatgut anzusäen und standortgerecht zu bepflanzen (Hochstauden, Gehölze).

Im Bereich der abgeflachten Uferböschungen sollten Strukturelemente (Wurzelstöcke, Totholz, etc.), insbesondere angrenzend an das Mittelwassergerinne, eingebaut werden. Die eingebauten Strukturelemente sind gegen abdriften zu sichern (z. B. mit Holzpflocken).

In den Uferbereichen gegenüber den Abflachungen wird der Einbau von "Strömungsabweisern" (z. B. kleine Buhnen aus Totholz, Wurzelstöcke, o. ä.) empfohlen, um eine eigendynamische Entwicklung des Gewässers zu initiieren.

Nach Rückbau der Bachverrohrung im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist ein leicht mäandrierendes Bachgerinne mit einem Mittelwassergerinne in einer Breite wie im Bestand vorhanden. Die Sohle ist mit natürlichem Sohlssubstrat (feiner Kies) auszubilden.

Bei Berücksichtigung der o. g. Punkte bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Die Maßnahmen können aus fachlicher Sicht im Rahmen des Gewässerunterhaltes ausgeführt werden. Für eine fachliche Beratung bei der weiteren Planung bzw. insbesondere bei der Ausführung steht das Wasserwirtschaftsamt Kempten (Sachgebiete Gewässerentwicklung (Frau König) und Wasserbau (Herr Wegst) gerne zur Verfügung. Die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sollte noch mit dem Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet Wasserrecht abschließend geklärt werden.“

### **1.6 IHK Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 20.04.2020**

#### **Stellungnahme:**

„Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass die Lärmemissionen des Gewerbegebietes den Hotelbetrieb östlich gelegenen Schloss nicht beeinträchtigen. Eine abschließende Einschätzung hierzu kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Abschließend möchten wir rein vorsorglich, im Sinne einer ordnungsgemäßen formalen Öffentlichkeitsbeteiligung für unsere Mitgliedsunternehmen, auf die Anwendungshinweise für die Auslegung im Katastrophenfall des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24.03.2020 (Aktenzeichen 25-4611.110) hinweisen.“

### **1.7 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 16.04.2020/24-4621.1-133/9; 4622.8133-3/1**

#### **Stellungnahme:**

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z): Eingrenzung des Flächenverbrauchs

„Mit den vorliegenden Bauleitplanunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Hopferau gewerbliche und gemischte Bauflächen mit ca. 1 ha Umfang im Flächennutzungsplan darzustellen und mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet am Vogelherd" als Gewerbe- bzw. Dorfgebiet zu konkretisieren um, laut der vorliegenden Unterlagen, ortsansässigen Betrieben eine Verlagerung und Erweiterung zu ermöglichen.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das Bay StMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer 11.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer 11.3.).

Die uns von der Gemeinde Hopferau übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung. Wir begründen dies wie folgt:

- Ermittlung der vorhandenen Potentiale

Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass für Betriebe im Gemeindegebiet derzeit keine (laut Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans) bzw. kaum (laut Begründung zum Bebauungsplan) Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde südöstlich des Hauptortes gewerbliche Bauflächen dargestellt, die noch nicht bebaut sind. Aus den Bauleitplanunterlagen geht bislang nicht hervor, ob bzw. inwiefern sich die Gemeinde mit diesen bestehenden Flächenpotentialen auseinandergesetzt hat. Weiterhin sind laut den vorliegenden Planunterlagen im geplanten Dorfgebiet bis zu zehn Wohneinheiten zulässig; es wird jedoch nicht ausgeführt, weshalb diese nicht innerhalb bestehender Flächenpotentiale realisiert werden können. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt, die nach unserem Kenntnisstand noch nicht bebaut sind. Wir bitten Sie, die geplanten Siedlungsflächen nach Maßgabe der o.g. LEP Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer

Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Außerdem weisen wir rein vorsorglich auf Folgendes hin:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist".

### **1.8 Landratsamt OAL, Städtebau, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 15.04.2020**

#### **Stellungnahme:**

##### **(Informationen und Empfehlungen)**

„Die Planung stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, da die nachfolgend aufgeführten Punkte nicht berücksichtigt werden:

1. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das Planungsareal eine markante Hügelkuppe (Drumlin), mit dem Verweis, freihalten des Hanges, dargestellt. In Verbindung mit den Zielen des Regionalplans 16 (RP) B I 2.3.2.15 und B V 1.3 wonach einer unorganischen Ausweitung von Siedlungsgebieten in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile entgegengewirkt werden soll ist die Einhaltung des Entwicklungsgebots, § 8 Abs. 2 BauGB, in Frage zu stellen.
2. Der FNP weist für das Gemeindegebiet deutlich geeignetere Standorte für eine Entwicklung aus. Insofern ist fraglich ob der lapidare Satz es stehen (aktuell) keine Alternativen zur Verfügung als Begründung für jede städtebauliche Fehlentwicklung herangezogen werden kann. In der Begründung ist unter den vorgenannten Aspekten (Ziff. 1. u. 2.) dezidiert zu begründen wie den Vorgaben nach § 1 Abs. 5 S.2 und § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen wird.
3. Der Nachweis der städtebaulichen Erfordernis, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, fehlt und ist noch zu konkretisieren. Insbesondere ist zu erläutern weshalb offensichtlich verfügbare Gewerbeflächen im Gewerkepark Allgäuer Land nicht den Bedarf decken können.
4. Sowohl die nicht definierte städtebauliche Struktur, die Dreigeschossigkeit am Ortseingang, die direkte Sichtbeziehung zum Einzeldenkmal "Schloss Hopferau", als auch die im Widerspruch zum FNP stehende Ortsrandeingrünung, die aufgrund der Breite von lediglich 5 m aber auch nicht städtebaulich in Erscheinung treten würde, erfüllen die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 BauGB nicht.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines Dorfgebietes, § 5 BauNVO, ohne land- oder forstwirtschaftliche Betriebe nicht möglich ist.

Unter den oben genannten Aspekten erscheint der Standort für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet.“

### **1.9 Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege, München, mit Schreiben vom 06.04.2020/ P-2020-1729-1 S2**

#### **Stellungnahme:**

##### **„Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der Baudenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände. Unmittelbar an das Vorhabengebiet angrenzend befindet sich jedoch das Baudenkmal Schloss Hopferau mit umgebenden Grünanlagen (Schloss Hopferau, dreigeschossiger Satteldachbau mit neugotischen Treppengiebeln, Eckerkern und Spitzbogenfenstern, 1468 erbaut, um 1830/40 durch Domenico Quaglio verändert, mit nördlich gleich hohem Anbau mit Walmdach und Flacherker, 18. Jh.; mit Ausstattung.)

Mit Hinblick auf die landschaftsprägende Situierung des Schlosses wird die Dreigeschossigkeit des nördlichen Baukörpers aus denkmalfachlicher Sicht kritisch gesehen. Die hierdurch entstehende Dominanz des Neubaus sollte daher durch eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse abgemildert werden. Das Landesamt für Denkmalpflege weist vorsorglich darauf hin, dass konkrete Bauvorhaben, die sich auf den Bestand oder die Erscheinung des Baudenkmals auswirken können, frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

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 ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).“

### **1.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 26.03.2020/ F2/ L2.2-4612-20-114**

#### **Stellungnahme:**

##### **(Informationen und Empfehlungen)**

##### **„Bereich Forsten:**

Von der Aufstellung des Bebauungsplans ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern betroffen (Art. 2 BayWaldG). Es erfolgt deswegen keine weitere Äußerung.

#### **Bereich Landwirtschaft:**

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht äußern wir immissionsschutzrechtliche Bedenken (Geruch, Lärm). Im Plangebiet sollen 11 Wohneinheiten entstehen. Da der direkt angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhandel erweitern möchte, sollte er in seiner Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt werden.“

#### **1.11 Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 25.03.2020/ Kö/DP**

##### **Stellungnahme:**

„nach Rücksprache mit unserem Ortsverband geben wir zu o.g. Planung folgende Stellungnahme ab: Südlich des geplanten Gewerbe- bzw. Mischgebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Köhler. Dieser plant den Bau eines Kuhstalles, wofür auch, nach unserer Kenntnis, bereits ein Bauantrag eingereicht wurde. Grundsätzlich haben wir von Seiten der Landwirtschaft gegen die Ansiedlung von Gewerbe in der Nachbarschaft keine Einwände. Allerdings sind im nordöstlichen Teil bis zu zehn Wohneinheiten geplant. Hier sind natürlich die Emissionsschutzabstände zum landwirtschaftlichen Betrieb einzuhalten.

Allerdings halten wir es für ratsam von so viel Wohneinheiten direkt neben einem Gewerbe- aber auch neben einem landwirtschaftlichen Betrieb Abstand zu nehmen. Denn selbst wenn alle emissionsschutzrechtlichen Abstände eingehalten werden, führen so viele Wohnparteien in der Nachbarschaft zu Gewerbe und Landwirtschaft erfahrungsgemäß zu häufigen Konflikten.

Auch die Tatsache, dass der Flächennutzungsplan von Wohngebiet in Mischgebiet geändert werden musste zeigt deutlich, dass so viele Wohneinheiten direkt neben einem landwirtschaftlichen Betrieb und einem Gewerbebetrieb fehl am Platze sind. Deswegen regen wir an auch aus dem nordöstlichen Teil dieses Gebietes ein reines Gewerbegebiet mit maximal einer Betriebsleiterwohnung zu machen.“

#### **1.12 Landratsamt OAL, Untere Immissionsschutzstelle, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 21.04.2020**

##### **Stellungnahme:**

(Informationen und Empfehlungen)

„Ausweisung eines Dorfgebietes (MD)

Gemäß den vorgelegten Unterlagen soll der östliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) bereits in seinem Urteil vom 23.04.2009 festgestellt, dass ein Baugebiet nicht als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden darf, wenn keine Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben untergebracht werden können. Für die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) müsste sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Die Gemeinde darf nicht in ein erheblich belastetes Gebiet (hier das geplante Gewerbegebiet) eine störepfindliche Wohnnutzung (hier die geplanten 10 Wohneinheiten) hineinplanen und dieses im Wege eines "Etikettenschwindels" als Dorfgebiet ausweisen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 06.Feb.2003 - BVerwG 4 BN 5.03-)

→ Der Gebietstyp soll auf GE abgeändert werden!

→ Es sollen, wenn überhaupt, nur Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind! → Entnahme der geplanten 10 Wohneinheiten!

##### **Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets**

Aus rein immissionsschutzfachlicher Sicht sollte auf Betriebsleiterwohnungen verzichtet werden. Die Anwesenheit von Betriebsleiterwohnungen führt regelmäßig zu Problemen für die umliegenden (wirklich) Gewerbetreibenden. Sie werden regelmäßig in Ihrer Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt.

→ Es wird empfohlen, keine Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet zuzulassen. Es sollen, wenn überhaupt, nur Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind!“

##### **Planung eines Wohngebietes westlich des geplanten Gewerbegebietes „Am Vogelherd“**

Den vorgelegten Unterlagen kann entnommen werden, dass westlich des aktuellen Planungsgebietes ein Wohngebiet (WA) geplant werden soll. Die Gemeinde hat in Ihrer Bauleitplanung für den Bereich Lärmschutz insbesondere den Planungsgrundsatz "Belange des Umweltschutzes" (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c und e BauGB) zu beachten. Dieser Planungsgrundsatz findet sich im sog. Trennungsgebot des § 50 BImSchG wieder. Das Trennungsgebot ist Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips und damit elementarer Grundsatz der städtebaulichen Planung. Hierbei besagt § 50 BImSchG, dass bei raumbedeutsamen Planungen (hier die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 GE „Am Vogelherd“) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden müssen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (hier das geplante Wohngebiet westlich des GE) so weit wie möglich vermieden werden.

Konfligierende Nutzungen (hier GE neben WA) dürfen also nicht unmittelbar nebeneinander angeordnet werden.

- ➔ Die Gemeinde soll sich entscheiden, ob Sie an der vorgesehenen Stelle die gewerbliche Nutzung oder die Wohnnutzung forcieren möchte. → kein GE neben WA Planen!
- ➔ Zur Überwindung des Nutzungskonflikts kommen verschiedene Festsetzungen in Betracht:
  - Puffernutzungen planen (z.B. Zwischenschaltung eines Mischgebietes)
  - Festlegung von Abstandsflächen (Vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Festlegung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anmerkung: Die Nichtbeachtung des § 50 BImSchG führt zur Rechtswidrigkeit der öffentlichen Planung (vgl. Hansmann Kommentar zum BImSchG)!

#### Aktuelle Rechtsprechung des BVerwG zur Schall-Kontingentierung

Für das Planungsgebiet wurden einheitliche Emissionskontingente vergeben. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG Urteil v. 07.12.2017-4 CN 7.16) gilt folgender Leitsatz:

*"Werden für ein Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente festgesetzt, wird das Gebiet nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilbereiche mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird."*

Das Urteil hat zur Folge, dass man kein einheitliches Emissionskontingent für das gesamte Baugebiet vergeben darf (Argument: keine Gliederung). Darüber hinaus muss bei einem planintern gegliedertem Baugebiet eine Teilfläche ohne Emissionsbeschränkung bzw. lediglich mit solchen Beschränkungen bestehen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen (Argument: allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt werden!).

- ➔ Anpassung der Schallkontingentierung und der Pläne wird erforderlich. Dies geht zu Lasten der restlichen kontingentierten Flächen.
- ➔ Alternativ kann eine planexterne Gliederung vorgenommen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass ein anderes nicht beschränktes Gewerbegebiet auf dem Gemeindegebiet besteht. Die planexterne Gliederung muss in der Bebauungsplanbegründung oder in den textlichen Festsetzungen zur Kontingentierung erläutert werden und das unbeschränkte Plangebiet muss konkret benannt werden."

## 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 16.03.2020 bis 20.04.2020. Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen:

### 2.A mit Schreiben vom 15.04.2020

#### Stellungnahme:

„[...]“

#### **2. Keine städtebauliche Erforderlichkeit**

Das geplante Gewerbe- und Dorfgebiet ist städtebaulich nicht erforderlich, vgl. § 1 Abs. 3 BauGB. Es wurde bereits keine detaillierte Bedarfsrechnung für ein Gewerbe- und Dorfgebiet vorgelegt; ein Flächenkataster bestehender Gewerbe- und sonstigen zur Verfügung stehenden Dorfflächen sowie eine Bedarfsrechnung auf Basis objektiver Daten und Darstellungen zur Wirtschaftlichkeit fehlen. Es ist nicht ersichtlich, dass flächenschonendere Alternativen bei der Planung in Erwägung gezogen wurden. In der Gemeinde Hopferau bestehen bereits zwei ausgewiesene Gewerbegebiete, die noch nicht vollständig bebaut sind und durchaus noch Kapazität (eventuell auch durch Erweiterung) haben. Es ist somit nicht ersichtlich, weshalb in dieser kleinen Gemeinde ein drittes Gewerbegebiet in die unberührte Natur erweitert werden muss.

#### **3. Verstoß gegen das Anpassungsgebot**

Gem. § 1 Abs. 4 sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Das Landesentwicklungsprogramm schreibt vor, dass die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Zudem soll flächensparend agiert werden. Das Planvorhaben verstößt gegen die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Ziele, notwendige Freiflächen zu erhalten und ihre Zerschneidungen zu vermeiden, sowie dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlage und natürlicher Wasserwirtschaft, sowie der Erhaltung von Natur und Landschaft. Auch wenn es sich bei den Vorgaben bezüglich des Erhalts von Natur und Landschaft, sowie hinsichtlich der Vorgaben zum Flächensparen bislang zum Teil nur um Grundsätze handelt, ist es angesichts des zunehmenden Flächenverbrauchs in Bayern unvermeidbar und zwingend erforderlich, dass diese Punkte einen maßgeblichen Faktor im Rahmen eines Planvorhabens bilden. Der Flächenverbrauch wurde gar nicht bzw. nicht hinreichend gewürdigt. Auch sollen Landschaftsräume mit typischem Landschaftsbild und Bereiche mit besonderer Eigenart und Schönheit erhalten und nicht beeinträchtigt werden. Die zum Teil betroffene Landschaft ist im Regionalplan der Region Allgäu (16) als Vorbehaltsgebiet 14 "Moore der Lechvorberge" festgelegt und umfasst einen Drumlin. B I 2.3.2.15 des Regionalplans besagt, dass bei besonders prägenden Drumlins, Moränenhügeln, geomorphologischen Erscheinungen und für das Landschaftsbild bedeutsamen stabilen Steillagen vor allem im Südtail der Region und im Westallgäuer Hügelland auf eine Freihaltung von dichtem Gehölz- und Waldbewuchs hingewirkt werden und auf die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten vor Ort Rücksicht genommen werden soll. Derart wertvolle Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das gegenständliche Gewerbegebiet thront über der restlichen Bebauung und beeinflusst das Landschaftsbild erheblich. Es wird von allen Seiten einsehbar sein und somit die wertvolle Alpenlandschaft negativ beeinflussen.

#### **4. SUP-Pflichtigkeit**

Das Bauleitplanverfahren stellt bedarf einer strategischen Umweltprüfung (SUP). Dass eine solche durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

#### **5. Fehlende Berücksichtigung der Wechselwirkung**

Der Einfluss des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit gerade in Bezug auf Lärm- und Schadstoffimmissionen wird nicht ausreichend betrachtet. Auch die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft wurde nicht berücksichtigt. Die ökologische Funktion von extensiv genutztem Grünland wurde zudem nicht beachtet oder bewertet; geringe landwirtschaftliche Erträge bedeuten auch, dass die Flächen bereits nährstoffärmer und daher wertvoller für Ackerkräuter, Insekten, Vögel sind.

#### **6. Klima**

Ein klimaökologisches Gutachten wurde bislang nicht vorgelegt. Informationen, wie durch das geplante Gewerbe- und Dorfgebiet das lokale Klima beeinflusst wird, liegen nicht vor.

#### **7. Landschaftsbild/Erholung**

Die angrenzenden Flächen werden von unseren Gästen sehr wohl zur Erholung genutzt. Unsere Gäste kommen, um die Schönheit der Landschaft und das umliegende Grün zu genießen. Durch die Bauleitplanung wird ihnen das zum Teil genommen. Auch das Landschaftsbild wird erheblich negativ beeinflusst. Wie bereits oben beschrieben schwebt das gegenständliche Gewerbegebiet über der Bebauung am höchsten Punkt. Anstelle einer grünen Hügellandschaft wird man nunmehr vom Gemeindegebiet (Sichtachse Bahnhof / Dorfeingang) auf ein Gewerbegebiet hoch blicken.

## 8. Denkmal Schloss Hopferau

Die Sichtachse des Schlosses Hopferau wird negativ beeinflusst. Das Gewerbegebiet wird oberhalb des Schlosses thronen anstelle einer grünen hügeligen Alpenlandschaft.

## 9. Überdimensionierung

Die geplanten Gebäude des Gewerbegebietes sind überdimensioniert und fügen sich weder hinsichtlich der Wandhöhe noch der Geschossflächenzahl in das bestehende Gefüge der Umgebung ein.

Insgesamt lehne ich die Bauleitplanung daher ab.“

## 2.B RA Meidert & Kollegen, München, mit Schreiben vom 20.04.2020 / 683/20FS/rd

### Stellungnahme:

„1. Die absehbaren Immissionskonflikte durch landwirtschaftliche Geräusche und Gerüche zwischen dem unmittelbar angrenzenden Betrieb unserer Mandanten und der geplanten Bebauung wurden nicht ermittelt und werden daher im Bebauungsplanentwurf nicht gelöst. Es muss jedoch zwingend ermittelt werden, welche Emissionen vom landwirtschaftlichen Betrieb auf das Plangebiet einwirken, ob die dort vorgesehenen Nutzungen dann noch wie geplant möglich sind und ob dies zu Einschränkungen der betrieblichen landwirtschaftlichen Tätigkeiten führt. Bei der Ermittlung ist der geplante Milchvieh-Laufstall für 50 Großvieheinheiten im Westen des Grundstücks unserer Mandanten, zu dem die Gemeinde das Einvernehmen bereits erteilt hat, zu berücksichtigen. Der bloße Hinweis unter § 11 des Bebauungsplanes, die landwirtschaftlichen Immissionen seien zu dulden, stellt keine zulässige Konfliktlösung dar.

2. Bedenken bestehen gegen die beabsichtigten Festsetzungen zur Gebietsart. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes der Schaffung von Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe dienen soll. Dafür erscheint die Festsetzung eines Gewerbegebietes geeignet, diejenige eines Dorfgebietes hingegen nicht.

#### a) Zum geplanten Dorfgebiet

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Für die Festsetzung eines Dorfgebietes kommt es also einerseits auf ein Nebeneinander mehrerer Nutzungen an und andererseits darauf, dass in dem zu beplanenden Gebiet Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe (noch) vorhanden sind. Das ist im geplanten Gebiet nicht der Fall, hier soll offenbar eine Verputzfirma angesiedelt werden. Unabhängig davon ist es nicht möglich, im Dorfgebiet die Anzahl der Wohneinheiten festzusetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erlaubt es, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Festsetzungen nach Nr. 6 müssen sich also auf Wohngebäude beziehen, nicht auf das Baugrundstück oder das Baugebiet. Wie bei anderen differenzierenden Festsetzungen mit beschränkendem Charakter bedarf es des Vorliegens spezifischer städtebaulicher Gründe, die die Begrenzung der Zahl der Wohnungen rechtfertigt.

#### b) Zum geplanten Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahmen zugelassen werden. Dafür ist erforderlich, dass solche Wohnungen aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sind. Sonstiges Wohnen ist im Gewerbegebiet hingegen unzulässig. Es genügt also nicht, dass der Betriebsinhaber die Wohnung bezieht, sondern das Wohnen im Gewerbegebiet muss aus betrieblichen Gründen angezeigt sein. Eine „normale“ Wohnnutzung ohne objektiv nachvollziehbare betriebliche Belange ist im Gewerbegebiet auch für den Betriebsinhaber nicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund und dürfte es auch nicht zulässig sein, Betriebsleiterwohnungen im GE generell für zulässig zu erklären, da darüber im Einzelfall und betriebsbezogen zu entscheiden ist.

Zur Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten siehe die Ausführungen zum Dorfgebiet oben unter a).

3. Bedenken bestehen schließlich im Hinblick auf die geplante Flächennutzungsplanänderung (Planfassung 02.03.2020). Diese sieht für das Grundstück unserer Mandanten im westlichen Bereich die Darstellung einer Grünfläche dar. Da dort der geplante Milchvieh-Laufstall realisiert werden soll, zu dem die Gemeinde das Einvernehmen bereits erteilt hat, entspricht diese Darstellung nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen. Es wird daher darum gebeten, im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung den Bereich des künftigen Milchvieh-Laufstalls als gemischte Baufläche bzw. als Dorfgebiet entsprechend der absehbar dort stattfindenden Nutzung darzustellen, zumal der entstehende „Grünkeil“ zwischen den Grundstücken planerisch nicht sinnvoll ist.“