

Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Vogelherd“

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. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1.1 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.“

1.2 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.“

1.3 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 spezi-

elle 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 Voraussetzung 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 "Gewässererweiterung" 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, 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 Gewerbepark 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.“

1.5 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".

1.6 Landratsamt OAL, Untere Immissionsschutzbehörde, 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 störempfindliche Wohnnutzung (hier die geplanten 10 Wohneinheiten) hineinplanen und dieses im Wege eines "Ettenschwindels" 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! -7 Entnahme der geplanten 10 Wohneinheiten!

Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes

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. -7 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."

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.