

Umweltbezogene Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Vogelherd“

Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2022 und Termin zum 08.08.2022. Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungnahmen in ihrem vollen Wortlaut.

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 13.07.2022

Stellungnahme:

„Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet 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 Handwerkskammer Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 18.07.2022

Stellungnahme:

„Bislang diente die Planung am Vogelherd der Verlagerung von zwei im innerörtlichen Bereich gelegenen Handwerksbetrieben. Hintergrund waren am bisherigen Standort Konflikte mit der Wohnnachbarschaft beispielsweise im Hinblick auf Lärm. Die Verlagerungsabsicht an einen verkehrsgünstig gelegenen Standort in Ortsrandlage war daher nur konsequent.

Doch leider ließ sich der planerische Wille der Gemeinde so nicht umsetzen. Die Verzögerungen wegen vorgebrachter landschaftsbildlicher Bedenken haben dazu geführt, dass einer der beiden Betriebe abgesprungen ist. Der Planumgriff wurde auf den anderen Betrieb, nämlich das Autohaus Siegfried Berger, reduziert. Das Bauverfahren ist komplett verändert, ein Betriebsleiterwohnhaus ist nicht vorgesehen. Ausnahmsweise ist jedoch eine Betriebsleiterwohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Nach Rücksprache mit Herrn Siegfried Berger lassen sich in der neuen Planung die benötigten betrieblichen Abläufe noch darstellen. Als Subaru-Vertragshändler ist das Autohaus Siegfried Berger gehalten, in bestimmte Standards zu investieren und zwar zeitnah. Bei weiteren Einschränkungen wäre ein wirtschaftlicher Betrieb des Autohauses nicht mehr möglich. Das gleiche gilt, sollte Subaru Deutschland infolge weiterer Verzögerung bei der Schaffung der geforderten Standards dem Autohaus Siegfried Berger den Vertragshändlerstatus entziehen.

Immissionstechnische Konflikte sind nicht zu befürchten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des für den benachbarten Landwirt genehmigten Erweiterungsbaus. Der Kfz-Werkstatt Berger, welche dringend das neue Betriebsgebäude benötigt, wird eine geeignete Absauganlage für Probeläufe von Motoren zur Verfügung stehen. Wir erwarten daher von den Verantwortlichen, dass sie sich der Auswirkungen von weiteren Verzögerungen bewusst sind und sich den berechtigten Belangen des Autohauses Siegfried Bergers und dem Bemühen des Inhabers um Erhalt der Arbeitsplätze in Hopferau nicht verschließen.“

1.3 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 08.08.2022

Stellungnahme:

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zu o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten Sie, unsere Stellungnahmen T 20.04.2020 sowie T 04.01.2021 bei der weiteren Planung und Ausführung zu beachten.

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr: [...]“

1.4 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 04.08.2022

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, grundsätzlich nicht separat zu behandeln sind. Sie sind ebenfalls zu bilanzieren. (S. 13 alter LF Bauen im Einklang mit N+L)

Es ist darauf zu achten, dass die rechtlich notwendigen Ausgleichsflächen zeitnah zum Eingriff umgesetzt werden (S. 15 LF).

Die Ausgleichsfläche soll teilweise auf der Fl.Nr. 886 liegen. Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde, aber in öffentlicher Hand. Für die Eintragung ins Ökoflächenkataster ist das Einverständnis des Grundeigentümers nötig. (S. 25, alter LF Bauen im Einklang mit N+L). Das Einverständnis muss der uNB vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden, damit die Ausgleichsverpflichtung der Gemeinde dann auch erfüllt werden kann.“

(Hinweise und Empfehlungen)

„Eingriffsabarbeitung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der Mischung der beiden Verfahren ist nicht nachvollziehbar. Die Abarbeitung sollte entweder entsprechend des alten Leitfadens mit einem Eingriffsfaktor von mindestens 0,5 erfolgen. Nach dem neuen Leitfaden wäre die Eingriffsschwere die GRZ also 0,6.

In beiden Fällen ist allerdings die private Grünfläche, die ja zum Baugrundstück gehört mit zu bilanzieren.

Mit der Einwertung der Schutzgüter besteht insgesamt Einverständnis. Dennoch ist aus unserer Sicht- wie auch in den vorangegangenen Stellungnahmen beschrieben, das Landschaftsbild an dieser Stelle als sensibel zu bewerten. Aus Gründen der Vermeidung und Minimierung ist daher eine Bepflanzung mit hohen Bäumen im oberen Hangbereich für das Landschaftsbild unverträglich. Die Bepflanzung sollte daher dringend angepasst werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten unten entlang der Straße - wie auch im FNP vorgesehen - Bäume gepflanzt werden. Weiter hangaufwärts sollte auf die Pflanzung von hochwachsenden Gehölzen verzichtet werden, um den Drumlin weiterhin im Landschaftsbild sichtbar zu halten. Für die Eingrünung sollte daher statt den Bäumen eine zwei- dreihellige Wildgehölzhecke aus verschiedenen gebietsheimischen Gehölzen gepflanzt werden.

Sonstiges

Wenn Eingrünungen auf Privatgrund vorgesehen sind, soll diese - um Sie auch verbindlich für die Flächeneigentümer zu machen - nach § 178 BauGB festgesetzt werden.

Die Elsbeere sollte aus der Artenliste des § 7 Grünordnung gestrichen werden, da sie im Allgäu nicht heimisch ist.

Die Einfriedungen sollten zur Durchlässigkeit von Kleintieren nicht mit dem Boden abschließen, sondern 10 cm Bodenfreiraum aufweisen.

Mit dem Bauantrag ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der den Auflagen des Bebauungsplans entspricht.

Hinweise zum Ausgleich

Bei der Aushagerung besteht die Gefahr, dass sich durch das Ausdünnen der Grasnarbe und bei Vorkommen von Wasserkreuzkraut bzw. Verschleppung der Samen durch landwirtschaftliche Maschinen das Vorkommen des Wasserkreuzkrauts erhöht. Sollte dies der Fall sein, müssen die Maßnahmen frühzeitig angepasst werden.

Auf den Flächen soll als Ausgleich eine 6510 - also eine artenreiche Flachlandmähwiese - entwickelt werden.

Die Spenderfläche muss daher ebenfalls diesem Lebensraumtyp entsprechen, und nicht einem 6210 = Halbtrockenrasen. Die Fläche muss bei Entwicklung zu einem 6510 des feuchten Hügels 2 Mal gemäht werden, Mitte Juni und August. Dabei muss das Mahdgut auf der Fläche getrocknet und dann abgeräumt werden.

Bei der Baumaßnahme der Fließgewässerrenaturierung wird die Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung empfohlen. Das dadurch anfallende Bodenmaterial muss ordnungsgemäß entsorgt werden.

1.5 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 02.08.2022

Stellungnahme:

(Hinweise und Empfehlungen)

„Lärmschutz

Die folgenden Satzungsvorschläge sollen übernommen werden:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden an der Nordseite des Baufensters tags und nachts überschritten. Die Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), die nicht von einer vom Verkehrslärm abgewandten Seite belüftet werden können, sind daher mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist, Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) sind einzuhalten. Mit einem Außenlärmpegel von 71 dB(A) ist die Nordfassade dem Lärmpegelbereich „IV“ zuzuordnen. Ein entsprechender Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist zu führen. Auf Verlangen der Behörde muss dieser Nachweis vorgelegt werden.“

Folgender Hinweis soll mit aufgenommen werden:

„Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros emplan, Projekt Nr. 2022 1247, vom 24.06.2022, beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel an der Nordfassade 71 dB(A), was dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 entspricht, bzw. bei üblichen Raum- und Fenstergrößen einem Schalldämm-Maß bei den Fenstern von 35 dB im eingebauten Zustand entspricht.“

Geruchsimmissionen

1. Aufgrund der vorliegenden Geruchsbelastung darf südlich der „Schnittlinie B-B“, welche in der Planzeichnung mit einer Strichpunktlinie dargestellt ist, keine Betriebsleiterwohnung errichtet werden. Lediglich nördlich dieser Linie kann, falls unbedingt erforderlich, eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden. Dies muss in dann Unterlagen entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Das beigelegte Geruchsgutachten aus 2015 ist veraltet. Darüber hinaus wird in diesem Gutachten nicht die aktuellen Planungen abgebildet. Es soll daher für die vorliegende Planung nicht weiterverwendet werden.

Betriebsleiterwohnungen innerhalb eines Gewerbegebiets

Die Anwesenheit von Betriebsleiterwohnungen führt regelmäßig zu Problemen für die umliegenden Gewerbetreibenden (hier z.B. Köhler auf Fl.-Nr. 33/3). Sie können in Ihrer Entwicklungsfähigkeit z.T. beeinträchtigt werden. Aus rein immissionsschutzfachlicher Sicht sollten daher Betriebsleiterwohnungen vom Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es sollen, wenn überhaupt, nur Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, wenn:

- * betriebliche Zwänge das Wohnen vor Ort unbedingt erforderlich machen, und
- * die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden kann, und
- * die Wohnung gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. “

1.6 Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 14.07.2022/F/L2-4612-13-7

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Einwendungen)

„Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht berührt. Es besteht das Einverständnis.

Bereich Landwirtschaft:

Der letzte Entwurf in der Fassung vom 14.09.2020 sah seinerzeit die Schaffung von 11 Wohneinheiten vor. In unserer diesbezüglichen Stellungnahme wurden von unserer Seite immissionsschutzrechtliche Bedenken bezüglich des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs geäußert. Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht war die Planung daher abzulehnen.

In diesem Zusammenhang wird begrüßt, dass nunmehr ein reines Gewerbegebiet geplant wird und sich damit die Schaffung der max. möglichen Wohneinheiten reduziert. Gleichwohl sind zur Konfliktvermeidung zwischen Wohnen und Landwirtschaft angemessene Abstandsregelungen unter Berücksichtigung des Viehbestandes, der sich mit der im Jahr 2020 genehmigten Stallbauplanung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs ergibt, einzuhalten. Weitere Einwände werden nicht erhoben.“

1.7 Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 27.07.2022

Stellungnahme:

„Zwischenzeitlich ist die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs Christian Köhler genehmigt worden. Wie schon aus der Stellungnahme von 14.12.2020 bekannt, stammt das zugehörige Emissionsschutzgutachten aus dem Jahr 2015 und spiegelt damit nicht mehr die tatsächlichen Gegebenheiten an Emissionen wieder.

Die neuen Emissionsbedingungen sollten bei der Planung des Gewerbegebietes berücksichtigt werden, da dies auch zwischen den gewerblichen Betriebsinhabern und der Landwirtschaft zu Konflikten führen kann.

Um diesen Problemen insgesamt aus dem Weg zu gehen, regen wir an, auf das Grundstück eine Dienstbarkeit zugunsten des Betriebes Köhler einzutragen, bzw. eine Dienstbarkeit, die den Eigentümer des Grundstückes im Gewerbegebiet dazu verpflichtet, die landwirtschaftlichen Emissionen zu dulden.

1.8 Staatliches Bauamt, Kempten, mit Schreiben vom 31.08.2022 (verspätet)

Stellungnahme:

„Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 09.12.2020 und erhalten diese aufrecht.

Das geplante Baugebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Hopferau im Zuge der St 2008, verkehrrechtlich zwar noch innerorts, straßenrechtlich aber weitestgehend an freier Strecke. Die gesetzliche Anbauverbotszone von 20 Meter, gemessen ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der Staatsstraße wurden in der Bauleitplanung durch die Einhaltung der erforderlichen Abstände entsprechend berücksichtigt.

Die Erschließung des Baugebiets soll über eine neue Zufahrt zur Staatsstraße erfolgen. Wie bereits erwähnt ist die Lage im Bereich einer Innenkurve und einer eher unübersichtlichen Verkehrsführung der St 2008 nicht optimal. Für die Fahrzeuge der anzusiedelnden Baufirmen sollte auf ausreichende Ausrundungsradien an der Ein-

mündung geachtet werden. Mit einer vorgesehenen Fahrbahnbreite von ca. 12 Meter erscheint dies angemessen berücksichtigt. Die Ausführungsplanung für die Zufahrt ist vorab unbedingt mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen.

Auf die Freihaltung entsprechender Sichtdreiecke an der Zufahrt ist zu achten. Aufgrund der Ortsrandlage ist in Richtung Osten ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m und in Richtung Westen mit einer Schenkellänge von 110 m, gemessen 3 m hinter dem Fahrbahnrand und im Bereich von 0,80 m bis 2,25 m Höhe freizuhalten. Wir weisen darauf hin, dass in der Bauleitplanung nur ein Sichtdreieck von 100 m berücksichtigt worden ist.

Die Zufahrt ist entsprechend staubfrei zu befestigen. Es darf kein Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangen. Die Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße darf durch die neue Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt werden.

Mit den Ausführungen hinsichtlich der Anbringung etwaiger Werbeanlagen besteht Einverständnis.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf keine Werbung angebracht werden.

Aufgrund der erhöhten Lärmimmissionen für das Baugebiet aufgrund der Verkehrsbelastung der St 2008 bitten wir in den Unterlagen zur Bauleitplanung darauf hinzuweisen, dass diesbezüglich keine Leistungen hinsichtlich Lärmschutz gegenüber der Staatsbauverwaltung geltend gemacht werden können.

Die Pl Füssen sollte hier ebenfalls beteiligt werden.“