

umweltbezogene Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten West“, 6. Änderung

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut.

1. Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 11.10.2022

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Osterreuten - West" 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.“

2. Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 08.11.2022

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Gegen die Planung besteht aus meiner Sicht kein Einwand. Die Tatsache, dass in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Bodendenkmal liegt (D-7-8329-0026, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung), ist auch in den Planungsunterlagen erwähnt. Wird seitens der Ämterebene eine archäologische Baubegleitung gefordert werden, so sollte sie frühzeitig geplant werden; dadurch können Bauverzögerungen vermieden werden. In Osterreuten lassen sich seit dem 14. Jahrhundert drei Höfe nachweisen. Das Plangebiet liegt aber außerhalb des (damaligen Weilers) Osterreuten.

Zur Info: Beim in den Planungsunterlagen angegebenen Bodendenkmal hat sich ein Zahlendreher beim Aktenzeichen eingeschlichen. Richtig ist D-7-8329-0026.“

3. Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 07.11.2022/610/7.2

Stellungnahme:

„der westliche Teil des Plangebietes liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ (vgl. RP 16 B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung

mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.“

4. Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 08.11.2022/2-4622-OAL 111-22230/2022

Stellungnahme:

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zu o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden. Unsere Stellungnahme vom 17.10.2018 (BBP Nr. 5 "Gewerbegebiet Osterreuten-West", 4. Änderung) behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Gewässerschutz

Für das Gewerbegebiet Osterreuthen-West gibt es einen Bescheid zur Niederschlagswasserbeseitigung über ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den Schönebach vom 20.05.2021. Gemäß Voruntersuchungen war der Untergrund nicht oder nur sehr begrenzt zur Versickerung geeignet. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung 6 ist Teil des Entwässerungsgebiets des genannten Bescheids. Der Bescheid ist zu beachten.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:
[..., gekürzt, da ohne konkreten Bezug zur Planung]

5. Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 08.11.2022

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten West“ ist im Regelverfahren durchzuführen, weshalb ein entsprechender Umweltbericht vorzulegen ist.

Mit der Fortführung der bestehenden Erschließungsstraße des Gewerbegebiets nach Westen, zur St 2008, wird der Entwicklungsdruck auf die westlich angrenzenden, topografisch exponierten, Flächen verstärkt. Die bestehende Fehlentwicklung einer bandartigen Siedlungsentwicklung, im Osten am Mühlenweg beginnend, wird somit weiter verfestigt und widerspricht dem Grundsatz das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB. In diesem Zusammenhang wird auf Ziff. 3.3 LEP und Teil B, V Ziff. 1.3 RP hingewiesen. Insoweit ist bauleitplanerisch zwingend zu klären, wie in Zukunft ein Zusammenwachsen mit der Splittersiedlung Weizern verhindert werden kann (Abstands- bzw. Trenngrünstreifen usw.). Die planerischen Aspekte sind dezidiert in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans aufzuführen.

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes möglichst gering zu halten sollte die Eingrünung westlich und nicht östlich der neu geplanten Straße angelegt werden. Zur weiteren Beurteilung sind entsprechend aussagekräftige Geländeschnitte mit einem ausreichenden Umgriff und Darstellung der geplanten Bebauung sowie des Straßenbaukörpers in Relation zum Bestandsgelände erforderlich. Hierbei ist insbesondere der westliche Straßenverlauf sowie der Erdwall zur Ableitung des Hangwassers darzustellen.

Im Änderungsbereich fehlt auf der kleinen Teilfläche die Darstellung „Sichtfläche Bahn“.

Im gültigen Bebauungsplan ist als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude festgesetzt, dass der Rohfußboden im Erdgeschoss max. 0,25 m über natürlichem Gelände bzw. der von der Gemeinde festgesetzten Geländeoberfläche liegen darf. Der Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche ist aufgrund der ausgeprägten Hanglage, mit Höhenunterschieden von über 5 m, nicht aussagekräftig. Zur weiteren Beurteilung und dem Ausschluss städtebaulicher Fehlentwicklungen könnte z.B. je Baufenster ein absoluter Höhenbezugspunkt ü.NN festgesetzt werden.“

6. Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzstelle, mit Schreiben vom 02.11.2022

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Zu dem Entwurf i.d.F.v. 04.10.2022 wird folgendes mitgeteilt:

Im Zuge der gegenständlichen 6 Änderung werden u. a. die Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Osterreuten West, 4 Änderung“ angepasst bzw. vergrößert.

Für die Erweiterung des Bebauungsplans in Richtung Nordwesten wurde im Rahmen der 4. Änderung eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 für die neuen Gewerbeflächen erstellt, um die Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die umliegende Wohnbebauung zu untersuchen und Schallschutzmaßnahmen bzw. zulässige Emissionskontingente für die Teilflächen festzulegen. Zur Bestimmung der Emissionskontingente werden entsprechend den Vorschriften der DIN 45691 die Teilflächen im Plangebiet herangezogen. Sofern sich nun aus der gegenständlichen Planänderung eine Vergrößerung der überbaubaren Gewerbeflächen ergibt, ist die vorliegende Schalltechnischen Untersuchung dahingehend anzupassen und die bislang festgesetzten Emissionskontingente zu überprüfen Die Ergebnisse sind in die Satzung und in die Planzeichnung einzuarbeiten.“

7. Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 11.11.2022

Stellungnahme:

Aufgrund der zahlreichen Betroffenheiten von Umweltbelangen kann das vereinfachte Verfahren nicht angewandt werden. Es ist ein Regelverfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlagen:

Siehe Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Fortschreibung 2021, Punkt 3.2 Abb. 5

Begründung:

Die Änderung der Ausgleichsflächen (Ziff. 4), die Neuberechnung sowie die Übersicht der Ausgleichsänderungen können nicht nachvollzogen werden (Abb. 3 -> fehlt Legende !!). Diese sind in Rücksprache mit der UNB nochmals darzulegen. Entlang der neuen Erschließungsstraße fehlt die komplette

Eingrünung von Westen. Aufgrund der exponierten Lage ist dies zwingend erforderlich.

8. Staatliches Bauamt, Kempten, mit Schreiben vom 08.11.2022

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Die bisherige Erschließung des „Gewerbegebietes Osterreuten West“ erfolgt über die bestehende Anbindung „Am Schönebach“. Mit der aktuell vorgesehenen Erweiterung ist entgegen der bisherigen Erschließungsplanungen eine neue Zufahrt zur Staatsstraße ca. 190 m westlich der Einmündung St 2008 in die OAL 2, an freier Strecke geplant. In diesem Bereich besteht keine Geschwindigkeitsbegrenzung. Im Rahmen von Vorbesprechungen ist der Bau einer Linksabbiegespur vorerst noch nicht vorgesehen. Wird aber bereits in die Planungen mit einbezogen. Zwingend ist diese zu bauen, bei der Realisierung des vorgesehenen Einzelhandelsmarktes.

Für die Fahrzeuge der anzusiedelnden Firmen ist auf ausreichende Ausrundungsradien an der Einmündung zu achten. Die Ausführungsplanung für die neue Zufahrt ist unbedingt vorab mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen. Auf die Freihaltung entsprechender Sichtdreiecke ist zu achten. Dies bezüglich sind jeweils in beide Richtungen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 200 m, gemessen 3 m hinter dem Fahrbahnrand und im Bereich von 0,80 m bis 2,25 m Höhe von jeglicher Bepflanzung oder Beschilderung freizuhalten. 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. Im Bereich der Sichtdreiecke darf keine Werbung angebracht werden. Für etwaige Baumpflanzungen ist auf einen Abstand von mind. 8 m zum Fahrbahnrand der St 2008 zu achten. Bedingt durch den Bau der neuen Zufahrt müssen 1-2 Straßenbäume gefällt werden. Hierfür sind auf Kosten der Gemeinde entsprechend Ersatzpflanzungen vorzugsweise westlich der Einmündung auf dem Grund der Straßenbauverwaltung vorzusehen. Die bestehende Einmündung sollte dann geschlossen werden. Die genaue Anzahl ist mit Frau Schaper von der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dem Bauamt Kempten, Herrn ten Elsen (Landschaftspfleger) mitzuteilen.

Im Hinblick auf erhöhte 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 PI Füssen sollte hier ebenfalls beteiligt werden.“