Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“

zum frühzeitigen Verfahren eingegangen, umweltbezogene Stellungnahmen
Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungnahmen in ihrem vollen Wortlaut.

1. Kreisheimatpfleger, Bodendenkmalpflege, Ostallgäu, mit Schreiben vom 14.06.2024

Stellungnahme:
(Fachliche Informationen und Empfehlungen)
„Diese Stellungnahme gilt sowohl für den BBP als auch für den FNP.
Das Plangebiet liegt weder in noch an einem derzeit bekannten Bodendenkmal. Daher gibt es aus meiner Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben. Der richtige Umgang mit bisher unbekannten Bodendenkmälern, die während der Bodeneingriffe zu Tage treten ist in den Planungsunterlagen gut beschrieben.
„Öschle“ ist die Bezeichnung für eines der drei Großfelder (der Ackerflur) der Dreifelderwirtschaft eines Dorfes. Andere Bezeichnungen sind z.B. Breiten, Schlag, Zelch, Zelg(e)n oder Zoich. Kraftisried selbst ist 1357 erstmalig urkundlich erwähnt, dürfte aber wesentlich älter sein. Vermutlich ist es eine Rodungssiedlung eines Reutmeisters namens Kraft.
Diese Gegend ist wohl seit dem 9. Jahrhundert besiedelt. Aber in unmittelbarer Nähe durchzogen auch die Römer den Landstrich, wie aus den Straßen der römischen Kaiserzeit (Kempten-Epfach) zu schließen ist. Grundsätzlich können folglich bei Bodeneingriffen nicht nur mittelalterliche, sondern auch mehrere tausend Jahre alte Zeugnisse menschlicher Siedlungstätigkeiten auftauchen. Daher sind die Hinweise auf den richtigen Umgang mit zufällig auftretenden „neuen“ Bodendenkmälern sinnvoll.“

2. Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 13.06.2024

Stellungnahme:
„gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
Wir bitten die Gemeinde Kraftisried sich mit diesem Ziel auseinanderzusetzen. Möglicherweise ergeben sich hierbei noch Spielräume zu Gunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (etwa durch Reduzierung der verfahrensgegenständlichen Ausweisung oder Rücknahme bereits im Flächennutzungsplan dargestellter Bauflächen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen).
Ob das geplante Bauleitplanvorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 Abs. 2 - Anbindegebot, vereinbar ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.
Laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befinden sich in Teilflächen des Plangebietes sowie im östlichen Umfeld Bereiche mit Gefahrenhinweisbereiche für Geogefahren (Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung bzw. Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche).
Ob und ggf. welche Anforderungen an die Planung sich hieraus ergeben, wird von den zuständigen Fachbehörden zu beurteilen sein.“

3. Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 06.06.2024/24-4621.1-158/11: 24-4622.8158-9/1

Stellungnahme:
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten
LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden
LEP 3.2 (Z) vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig nutzen
LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1 (Z) Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten

„Gemäß den uns vorliegenden Vorentwurf-Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Kraftisried mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, gewerbliche Bauflächen mit einer Größe von ca. 7,2 ha im Flächennutzungsplan neu darzustellen und mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle" zu konkretisieren.
Gemäß Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 (Anbindegebot) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dies ist hier nicht der Fall. Der für das geplante Gewerbegebiet vorgesehene Standort liegt in abgesetzter Lage ca. 200 Meter vom Hauptort entfernt. Allerdings erscheint nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde, eine annähernd so große gewerbliche Baufläche in Anbindung an den Siedlungsbereich Kraftisried aufgrund der Topografie nicht realisierbar. Insofern kann die Gemeinde nach unserer Auffassung ggf. auf das Vorliegen des Ausnahmetatbestands des 1. Spiegelstrichs im LEP-Ziel 3.3 Abs. 2, Satz 2 (Ausnahme vom Anbindegebot, hier: Topografie) abzielen.
Es ist jetzt Sache der Gemeinde, in der Begründung der vorliegenden Bauleitplanung nachvollziehbar darzulegen und vertieft auszuarbeiten, wie dieser Ausnahmetatbestand fachlich begründet werden kann. Die bisherige pauschale Feststellung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, ein Gewerbegebiet in der angestrebten Größenordnung sei wegen der bewegten Landschaft und der Durchschneidung des Gemeindegebiets durch die B 12 nicht möglich und Größenordnungen von 3-8 ha an Gewerbeflächen könnten wegen der vorhandenen Topografie in Zusammenschau mit den Schutzflächen für

Natur- und Denkmalschutz nicht im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen untergebracht werden, ist für eine Begründung des o.a. Ausnahmetatbestandes nicht ausreichend. Insbesondere sollte die Gemeinde die topografischen Gegebenheiten besser ausarbeiten, auch die Planungshindernisse, die sich aus der bewegten Landschaft ergeben.
Neben dem Anbindegebot weisen wir auf die einschlägigen Vorgaben zum schonenden Flächenverbrauch hin. 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 BayStMWi 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 II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotentiale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).
Wie in LEP-Ziel 3.2 festgelegt, sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Laut Begründung zum o.g. LEP-Ziel kommen folgende Flächen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die uns von der Gemeinde Kraftisried übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen insofern nicht Rechnung.
Wir bitten Sie daher, die Bauleitplanunterlagen im vorgenannten Sinne zu überarbeiten und die Ergebnisse samt Ihrer Erwägungen in den Begründungen nachvollziehbar darzulegen. Das Landratsamt Ostallgäu haben wir durch Kopie dieses Schreibens unterrichtet.“

4. Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail / Brief 2-4622-OAL 144-13762/2024 vom 14.06.2024

Stellungnahme Mail:
„Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die **Vorsorge** gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Des Weiteren empfehlen wir, einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Broschüre „**Wassersensible Siedlungsentwicklung“** grüne & blaue Infrastruktur“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm „Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
Hochwasserschutzfibel des Bundes
https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.html
Hochwasser.Info.Bayern anschauliche Videos zu verschieden Themen
https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/vor_dem_hochwasser/index.htm
weitere Links:
o Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)
Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:

Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:
- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)
- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“
- https://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/kub/kommunen/b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag__002___reinschrift_.pdf
Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: *Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagwasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“*

Stellungnahme Brief:

„1. Altlasten
Auf dem Grundstück Flurnummer 305 wurde seit 1902 eine Kiesgrube betrieben, die Ende der 70er Jahre verfüllt wurde. Über das Verfüllmaterial liegen uns keine Kenntnisse vor, jedoch kann die Ablagerung von Müll nicht ausgeschlossen werden.

2. Grundwasserschutz
Im Plangebiet befindet sich nach unseren Kenntnissen eine Grundwassermessstelle (an den Rändern des Plangebiets ggf. noch zwei weitere). Pegel/Grundwassermessstellen dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden, andernfalls sind sie ordnungsgemäß durch eine zertifizierte Fachfirma rückzubauen/zu verfüllen. Der Rückbau ist unter Vorlage eines Rückbaukonzepts bei der unteren Wasserrechtsbehörde anzuzeigen.

3. Wasserversorgung
Zur Sicherstellung der Wasserversorgung entnimmt die Gemeinde Kraftisried bereits seit Jahren signifikant mehr Wasser aus ihrem Brunnen, als wasserrechtlich genehmigt ist. Dies dürfte in erster Linie an zu hohen Leitungsverlusten liegen, darüber hinaus ist jedoch auch von einem weiter steigenden Wasserbedarf bei der Neuerschließung von Baugebieten auszugehen. Der sorgsame Umgang mit Wasser ist eine grundlegende Anforderung an den ordnungsgemäßen Betrieb der Wasserversorgung. Die Gemeinde Kraftisried ist nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt zu einer sparsamen Verwendung von Wasser verpflichtet (§ 5 Abs. 1 Nr. 2). Auch im Sinne einer Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt ist ein sorgsamer Umgang mit der Ressource Wasser geboten. Zudem fordert das WHG von den Trägern der öffentlichen Wasserversorgung die Wasserverluste gering zu halten (§ 50 Abs. 3). Insbesondere im Hinblick auf Nachverdichtungen, oder, wie hier, Ausweisung neuer Baugebiete, sind die Wasserverteilungsanlagen zustandsorientiert instand zu halten. Der Wasserversorger ist deshalb angehalten, sofern nicht bereits geschehen, eine Rohrnetzberechnung für bestehende Netze und eine Rohrnetzanalyse zu erstellen. Diese Grundlagenermittlung sollte von einer Fachfirma für Rohrnetzplanung, Analyse und Berechnung durchgeführt werden. Wir empfehlen der Gemeinde Kraftisried eindringlich, ein zukunftsorientiertes, langfristig gültiges Versorgungskonzept auszuarbeiten zu lassen, das nicht zuletzt auch die Möglichkeit bietet, Einsparpotenzial von Betriebskosten zu erkennen.
In der gegenständlichen Bauleitplanung ist von einer perspektivischen Ortsnetzerweiterung die Rede. Diese erscheint uns nur sinnvoll, wenn das bestehende Netz geprüft und saniert wird. Bis zur Behebung der Leitungsverluste und der Sicherstellung der Wasserversorgung über ein zweites Standbein empfehlen wir der Gemeinde eindringlich, von der Ansiedlung wasserintensiver Gewerbe abzusehen, bzw. das Leitungsnetz zu erweitern.

4. Vorsorgender Bodenschutz
Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt.
Bei der Erstellung des Umweltberichts sind für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten natürlichen Bodenfunktionen durchzuführen.
Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch Kiesabbau und Wiederverfüllung im Planungsgebiet kann sich die Bodenbewertung auf die bislang unbeeinflusste landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 1,4 ha) beschränken. Für die Bodenbeschreibung stehen Daten und Karten im Umweltatlas Boden [Boden (bayern.de)] und der Datenstelle des LfU zur Verfügung. Mit Umweltbericht sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen, die bei der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt werden sollen.
Die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept nach DIN 19639 wird empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial (Ober- und Unterböden) innerhalb der Baufläche. Beispielsweise zur regelkonformen Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für die geplanten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und Grünanlagen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (Ausgabe 10/23) zu berücksichtigen.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. §§en 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoff-VO) sowie bei Entsorgung die DepV maßgeblich.
Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.“

5. Landratsamt Ostallgäu, Umwelt und Wasserrecht, mit Schreiben vom 17.06.2024

Stellungnahme:

„Starkregen:
Ohne Geländemodellierungen sind laut Begründung im südlichen Gebietsteil Sturzfluten durch Starkregen wahrscheinlich!

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten.
Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoße dauerhaft verhindert.
Gerade nach Starkregenfällen, heftigen Gewittern oder durch Schmelzwasser können insbesondere auf niedriger gelegenen Nachbargrundstücken erhebliche Schäden durch abfließendes Wasser entstehen.
§ 37 Abs. 1 WHG regelt grundsätzlich die Verantwortlichkeiten der Eigentümer von Nachbargrundstücken bezogen auf das wild abfließende Wasser. So darf gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Ebenso darf gemäß § 37 Abs. 1 Satz 2 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Gemeint sind damit etwa Erdaufschüttungen, Erdwälle, Dämme oder Mauern, die den Abfluss des natürlichen wild abfließenden Wassers verändern.
Wir empfehlen, durch einen Gutachter Maßnahmen erarbeiten zu lassen, wie z.B. die Errichtung von Mulden und/oder eines Durchlasses zwischen den Gebäuden, um Fließkorridore für eine kontrollierte Ableitung des anfallenden Regenwassers sicherzustellen.
Versickerung:
„Sofern die Versickerungseignung der Böden nicht ausreichend ist, wird eine gedrosselte Einleitung in den Reichenbach über einen Regenwasserkanal geprüft.“ Soweit die Begründung.
Gegen eine Einleitung von gesammeltem Regenwasser in den Reichenbach bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken.
Im Bereich Unterthingau West sowie Nahversorgungszentrum Kemptener Straße bestehen bereits jetzt Überflutungsflächen durch den Reichenbach. Eine Verschärfung der Situation könnte die Folge sein, wenn zusätzlich Niederschlagswasser eingeleitet wird.
Wir empfehlen, durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlags möglich ist.
Falls das nicht der Fall ist, muss das anfallende Wasser anderweitig abgeführt werden. Dabei ist eine Einleitung in den Reichenbach zu vermeiden.
Eine Verzögerung des Ablaufes bewirken entsprechende Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensysteme.“

6. Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 05.06.2024

Stellungnahme:
„Altlasten:
Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Öschle" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. In der Satzungsbegründung wurden bekannte Auffüllungen im Bereich der Fl.-Nr. 304/8 benannt. Die Herkunft der Auffüllungen ist nicht benannt. Die Erdarbeiten in diesem Bereich sind von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Gutachter zu begleiten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und der Bericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Ein Wiedereinbau der Auffüllungen kann nur im Einklang mit den Vorgaben der BBodSchV bzw. Ersatzbaustoffverordnung erfolgen. Der Geltungsbereich ist abhängig davon ob der Einbau in ein technisches Bauwerk (Ersatzbaustoffverordnung) oder als Geländeauffüllung (BBodSchV) erfolgen soll. Sollte eine Verwertung des Auffüllmaterials nicht möglich sein ist dieses ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

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.“

7. Landratsamt Ostallgäu, Staatl. Bauamt - Städtebau, mit Schreiben vom 14.06.2024

Stellungnahme:
„Städtebauliche Stellungnahme
Der Bedarf für die Ausweisung eines Gewerbegebiets wird nicht in erforderlichem Umfang dargestellt. Es wird unter der Nr. 2 der Begründung lediglich ausgeführt, dass keine Flächen mehr für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Sofern bereits konkrete Anfragen vorliegen, sind diese in der Bedarfsanalyse mit aufzunehmen. Der Flächennutzungsplan sieht zwischen der Abfahrt der Bundesstraße B 12 und dem bestehenden Gewerbebetrieb an der Hauptstraße bereits eine gewerbliche Baufläche vor.
Außerdem sind im Flächennutzungsplan im Hauptort gemischte Bauflächen dargestellt, die sich für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe ggf. eignen würden.
Das in dem geplante Gewerbegebiet auch kleine Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, zeigt die vorgesehene Grundstücksparzellierung.
Das geplante Gewerbegebiet ist zudem nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Gerade vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar darzustellen, warum das Gewerbegebiet in der geplanten Größe erforderlich ist und der Bedarf nicht durch Flächen gedeckt werden kann, die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen sind bzw. ob nicht geeignete Baulücken und Leerstände zur Verfügung stehen.

Nach den in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Höhenlinien würde der Höhenunterschied z.B. im westlichen Teil des Baugrundstücks Fl.-Nr. 304/8 innerhalb des Bauraums bis zu 8 Metern betragen (826 m üNN bis 818 m üNN).
Aufgrund der möglichen Größe der Gebäude und der unter Umständen erforderlichen Geländemodellierung aufgrund der gewerblichen Logistik ist bei einer entsprechenden Topographie eine genaue Betrachtungsweise erforderlich, um Geländemodelllierungen auf das erforderliche Maß beschränken zu können.
Es wird empfohlen vorab eine Höhenaufnahme vom Gelände erstellen zu lassen, um zu prüfen, ob das Gelände im Auffüllbereich auch den Maßangaben (Höhenlinien) in der Planzeichnung entspricht. Auf Grundlage dieser Daten, der geplanten Erschließung und ggf. bereits vorliegender Anfragen von entsprechenden Interessenten sollte die Parzellierung nochmals geprüft und Regelungen zur Geländemodellierung getroffen werden, die einerseits möglichst wenig Veränderung der Topographie erfordern und z.B. auch der Thematik Starkregen Rechnung tragen. Die maximale Höhe von Stützmauern ist festzusetzen.
In der Begründung sind Aussagen zur Tragfähigkeit des Baugrundes, gerade in Hinblick auf die Auffüllungen zu treffen, sowie die für Teilbereiche zutreffenden Hinweise aus dem Umweltaltas Bayern abzuarbeiten (Geogefahren, erhöhten Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen).

Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.

a) An der südlichen Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße OAL 10 ist kein Sichtdreieck dargestellt.
b) Der Abstand der Baugrenze zur Eingrünung sollte vermaßt werden.
c) Die Regelung zur Fassadengestaltung sollte besser aufeinander abgestimmt und verständlicher formuliert werden (Nr. 8.4). Dies gilt auch für die Regelungen zur Fassadenbegrünung (vgl. Nr. 8.4 letzter Satz, Nr. 7.5 2.Satz, Nr. 7.6).
d) Die Regelung zu Werbeanalgen in Nr. 10.1 Satz 1 hat letztlich den Ausschluss von Fremdwerbung zur Folge. Dies ist in einem Gewerbegebiet nur bei besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Es sollte eine Regelung aufgenommen werden, dass Werbeanlage in der Ortsrandeingrünung nicht zulässig sind.“

8. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 14.06.2024

Stellungnahme:

„Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Die naturschutzfachliche Eingrünung ist entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ anzuwenden. Externe Ausgleichsflächen sind in der Satzung des Bebauungsplans diesem eindeutig in Lage und Größe zuzuordnen. Da die Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen einen zunehmenden Kostenfaktor darstellen, müssen die Entwicklungsziele sowie die zu erwartenden Entwicklungszeiträume der Ausgleichsflächen eindeutig im Rahmen der Abarbeitung der Ausgleichspflicht bestimmt werden. Ausgleichsflächen und Maßnahmen sollten noch vor der nächsten Verfahrensrunde mit der uNB abgestimmt werden.

Artenschutz

Leider liegt der Umweltbericht der Satzung aktuell nicht bei und inwieweit artenschutzrechtliche Belange bereits untersucht und bedacht wurden, kann nicht beurteilt werden.
Angrenzend an die Fl.- Nr. 311, auf der Fl.-Nr. 311/8 und 311/3 sind aktuell Artenschutzmaßnahmen der DKI- Deponie für Reptilien, Amphibien und Vögel umgesetzt. Von dem Vorkommen dieser Artengruppen ist in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszugehen. Zudem gibt es Nachweise über ein aktuelles Brutvorkommen des Flussregenpfeifers auf der Fl.-Nr. 311. Ebenso ist entsprechend der Rekultivierungsplanung auf der Fl.-Nr. 308/ 2 u. 304/8 ein Trockenbiotop als Lebens- und Fortpflanzungsbereich für Schlangen und Echsen ausgewiesen.
Um artenschutzrechtliche Verstöße gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist daher dringend eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen und Maßnahmen während der Bau- und Betriebsphasen einzuplanen bzw. die Planungen anzupassen. Deren Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen. Eine enge Abstimmung mit den Verantwortlichen für die Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Fa. Geiger wird dringend empfohlen.

Rekultivierungsplanung- Stand 2015

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Ausgleichsflächen der Kiesgrube überplant. Eine Ausweisung in diesem Bereich ist derzeit nicht möglich. Die aktuellen Planungen sind dahingehend anzupassen.
Im Osten der Flur Nr. 311 sowie der 304/8 ist in der Rekultivierungsplanung eine mind. 10 m breite strukturreiche Feldgehölzhecke geplant, bestehend aus Bäumen und Strauchgruppen, ergänzt durch Elemente wie Baumstubben, Felsen und Gesteinshaufen. In der aktuellen Planung ist lediglich eine Baumreihe geplant, die die Wertigkeit der vorherigen Planung nicht ersetzt. Das Trockenbiotop auf der Flur Nr. 308/ 2 u. 304/8 ist als Lebens- und Fortpflanzungsbereich für Schlangen und Echsen geplant. Da die Lebensfunktionen von Reptilien abhängig von Temperatur und Besonnung sind, würde eine angrenzende Bebauung, die zur Verschattung führt, die Rekultivierungsplanung untergraben.

Fazit

Die Ausweisung im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird aus naturschutzfachlicher Sicht sehr kritisch gesehen. Es ergeben sich erhebliche Hürden was Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen der Kiesgrube betrifft.

Rechtsgrundlagen

§ 44 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Fachliche Informationen und Empfehlungen

Die Planung flächenintensiver Gewerbegebiete „auf der grünen Wiese“ stellt einen erheblichen Flächenverbrauch dar. Wir empfehlen bei Planungen auf Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Anbindung an bestehende Bebauung zu setzen. Besonders ohne diese Anbindung ist für eine entsprechend hochwertige und landschaftsgerechte Eingrünung und Durchgrünung des Gebiets Sorge zu tragen. Diese sollte mindestens 10 m breit sein und aus heimischen Gehölzen und Sträuchern entwickelt werden. Beträgt sie 10 m kann die Eingrünung als Ausgleichsfläche anerkannt werden.“

9. Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 17.05.2024

Stellungnahme:

„Folgende Sachverhalte sollten für die Abwägung untersucht werden:

1. Von dem Plangebiet ausgehende Gewerbelärmimmissionen (nach DIN 18005 Nr. 5.2.3)
2. Die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 12 und der Kreisstraße OAL 10
3. Die Auswirkungen der Geräuschimmissionen der südlich gelegenen Tierkörperbeseitigungs- bzw. -verwertungsanlage
4. Die Auswirkungen der Geruchsimmissionen der südlich gelegenen Tierkörperbeseitigungs- bzw. -verwertungsanlage

Die Untersuchungen sollen durch qualifizierte Sachverständigenbüros erstellt werden.
In Frage kommen z.B. amtlich nach § 29b BImSchG bekannt gegebene Stellen, die im Internet unter www.resymesa.de veröffentlicht sind oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die über das IHK Sachverständigenverzeichnis abgerufen werden können.“

10. Staatliches Bauamt, Kempten, mit Schreiben vom 20.06.2024

Stellungnahme:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich freier Strecke der Bundesstraße 12. Somit bestehen hier nach § 9 FStrG die gesetzlichen Anbauverbote und –beschränkungen von 20 bzw. 40 Metern ab dem Fahrbahnrand der B 12. Dies ist bereits bei Ihrer Planung mit der Baugrenze (40 Meter) schon berücksichtigt.
Im Hinblick auf einen erfolgreichen Ausbau der B 12 neu und dadurch bedingt auch der Anschlussstelle Kraftisried, ist es unabdingbar, dass der benötigte Planungskorridor für den Bundesstraßenausbau nicht eingeschränkt wird.
Für die im Lageplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit den geplanten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, im Bereich der Anbauverbotszone der Bundesstraße, können wir deshalb keine Zustimmung erteilen.
Im Hinblick auf die Immissionen der B 12 weisen wir darauf hin, dass derzeit keine Ansprüche aufgrund von Lärmimmissionen geltend gemacht werden können.
Bezüglich etwaiger Werbeanlagen gilt die StVO, wonach Werbung auf freier Strecke verboten ist. Jegliche Werbung mit Wirkung auf die Bundesstraße ist somit untersagt.
Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.“

11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 21.05.2024/F2/L2-4611-18-2

Stellungnahme:

„Bereich Forsten:
Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Unter 7.10 sind allerdings folgende Baumarten mit einem „*“ zu versehen, da sie ebenfalls unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) fallen: Acer pseudoplatanus Bergahorn, Acer platanoides Spitzahorn, Fagus sylvatica Rotbuche, Quercus robur Stieleiche, Tilia cordata Winterlinde.“

Bereich Landwirtschaft:
„Zu 7.11 Ausgleichsflächen und Kompensation
Aufgrund des regional überdurchschnittlich hohen Flächenverbrauchs sollten insbesondere in der Kompensationsflächenermittlung alle Möglichkeiten eines verstärkt qualitativen Ausgleichs Vorrang gegenüber einem nur quantitativen Ansatz gewählt werden.
Zu 6.1
Im Bestreben PV -Anlagen vornehmlich auf Gebäuden, baulichen Anlagen sowie versiegelten Flächen zu etablieren, sollte geprüft werden, ob etwaige Parkplatzflächen-Überdachungen außerhalb von den bestehenden Baulinien ermöglicht werden können. Und so eine Doppelnutzung von Flächen forciert werden kann.
Gleichzeitig wäre zu prüfen, ob in Hinsicht der Energietransformation auch Empfehlungen bzw. Vorgaben zur Einrichtung von E-Tankstellen für Beschäftigte vor Ort gemacht werden sollten.“