Geschäftszeichen:
24-4621.1-223/4; 4622.8223-6/2

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

REGIERUNG VON SCHWABEN

KOPIE

Firma
Planungsbüro DAURER + HASSE
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeiter/in:	Telefon: (0821) 327-	Augsburg,
[redacted]	[redacted]	28. Juni 2021
E-Mail-Adresse:	Telefax: (0821) 327-	Zum Schreiben/Anruf vom
[redacted]@reg-schw.bayern.de	12359	11. Juni 2021

Anlagen:

☒ *Zutreffendes ist **links angekreuzt***

1 ☒ Flächennutzungsplan ☒ 4. Änderung ☐ Sonstiges baurechtliches Verfahren

☒ Bebauungsplan ☒ 2. Änderung

Nummer / Gebiet
Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

der Gemeinde

Name
Oberostendorf

2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Nach den uns vorliegenden Bauleitplanunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Oberostendorf im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung die Erweiterung einer bestehenden gewerblichen Baufläche im Osten des Hauptortes um ca. 4,5 ha in Richtung Westen, um Erweiterungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen. Diese Erweiterung soll mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" konkretisiert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, zwei Gemeinbedarfsflächen südlich des Gewerbegebiets "Oberostendorf Nord" im Flächennutzungsplan neu darzustellen sowie an mehreren Stellen im Flächennutzungsplan bisher noch nicht erfolgte Berichtigungen vorzunehmen.

Zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes:

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 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 Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

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

- Angaben zum Bedarf
Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht klar hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung von ca. 4,5 ha auslöst. Die für den ortsansässigen Betrieb benötigten Erweiterungsflächen betragen laut vorliegenden Planunterlagen ca. 0,5 ha. Ein Bedarf darüber hinaus, der eine Erweiterungsfläche des Neunfachen davon rechtfertigen würde, kann der Begründung nicht entnommen werden.

Wir bitten die Gemeinde, die Planunterlagen diesbezüglich zu ergänzen.

Das Landratsamt Ostallgäu erhält eine Kopie dieses Schreibens.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Regionaler Planungsverband ALLGÄU

Regionaler Planungsverband ALLGÄU
Verbandsvorsitzender
Stefan Bosse
Oberbürgermeister
Kaiser-Max-Straße 1
87600 Kaufbeuren
Telefon: 08341 / 437-[redacted]
Telefax: 08341 / 437-124
rpv.allgaeu@kaufbeuren.de
www.region.allgaeu.org
Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiterin: [redacted]

Kaufbeuren, 16.07.2021

Regionaler Planungsverband· Kaiser-Max-Straße 1 · 87600 Kaufbeuren

Planungsbüro DAURER + HASSE
[redacted]
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

Gemeinde Oberostendorf;
„Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Str.", 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11

Sehr geehrte [redacted]

gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 3.1 Abs. 1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden.
Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, besteht für die Gemeinde ein konkreter Bedarf für ca. 0,5 ha zusätzlich gewerbliche Bauflächen, die geplante Neudarstellung umfasst jedoch ca. 4,5 ha.
Im Hinblick auf LEP 3.1 Abs. 1 (G) regen wir an, zu überprüfen, ob tatsächlich ein Bedarf für eine Neudarstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan im geplanten Umfang besteht. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zu Gunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Kaufbeuren
mit Landwirtschaftsschule

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren
Am Grünen Zentrum 1, 87600 Kaufbeuren

Planungsbüro DAURER + HASSE
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Name
Bereich Forsten: [redacted]
Bereich Landwirtschaft: [redacted]
Telefon
[redacted] 08341 9002-[redacted]
[redacted]: 08341 9002-[redacted]
Telefax
08341 9002-1050
E-Mail
poststelle@aelf-kf.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Geschäftszeichen	Kaufbeuren
[redacted] 11.06.2021	F/L2.2-4611-26-1	15.07.2021

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Baugesetzbuch)

1.

Gemeinde	**Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu**
☒ Flächennutzungsplan	☒ mit integriertem Landschaftsplan
☐ Bebauungsplan	
4. Änderung des Flächennutzungsplanes im OT Oberostendorf	
☐ mit Umweltbericht dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	ja ☐ ☐ nein
☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist für die Stellungnahme: **16.07.2021** (§ 4 Abs. 1 BauGB) ☐ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)	

2. Träger öffentlicher Belange

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren **Am Grünen Zentrum 1** **87600 Kaufbeuren** **Tel. 08341 9002-0**	**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren** **- Bereich Forsten - Außenstelle Füssen -** **Tiroler Str. 71** **87629 Füssen** **Tel. 08341 9002-0**
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)	

2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bereich Forsten:

Es ist kein Wald i.S. des Bayerischen Waldgesetzes betroffen, daher keine grundsätzlichen Einwände. Weiter Details entnehmen Sie unsere Stellungnahme zum BBP.

Bereich Landwirtschaft:

Von der o.g. Planung sind landwirtschaftliche Betriebe, die teiweise ausgeseidlet wurden, in erheblichen Maß betroffen.
Die geplante wohnbauliche Nutzung schränkt diese Betrieb in ihrer Entwicklungsfähigkeit langfristig in nicht tolerierbarer Weise ein.

Deswegen ist aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht die Planung abzulehnen.

2.6 Beteiligung bei Einzelgenehmigungsverfahren nach BayBO Art. 69

☐ ja ☐ nein

Füssen, 15.06.2021 — gez.

Ort, Datum — [redacted] Forstdirektor

Kaufbeuren, 13.07.2021 — gez.

Ort, Datum — [redacted], Landwirtschaftsoberrätin

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Planungsbüro Daurer + Hasse
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	11.06.2021	P-2021-3198-1_S2	13.07.2021

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Oberostendorf, Lkr. Ostallgäu: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplans Nr. 11- 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: [redacted]

Bodendenkmalpflege: [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen seitens der Abteilung Baudenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Im Nähebereich des Vorhabengebietes befindet sich allerdings ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, welches in den Plänen bislang nicht als solches vermerkt ist: Kardinalstr. 31. Bauernhaus, Mittertennhaus, zweigeschossiger Flachdachbau mit Wiederkehr, 19. Jh., und Tenne mit Bez. 1785.

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Das BLfD weist darauf hin, dass konkrete Baumaßnahmen, die sich auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals auswirken können bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Mit dem bestehenden Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt.

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).

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

[redacted]

Von: [redacted] (WWA-KE) <[redacted]@wwa-ke.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 9. Juli 2021 09:12
An: [redacted]
Cc:
Betreff: T 11.06.2021 20-046 - 20-047 - Oberostendorf - 4. Änd. FNP und BBP Nr. 11- 2. Änd. und Erw. „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Ihre Mail vom: 11.06.2021
Unser Zeichen: 2-4622-OAL 155-15263/2021

20-046 - 20-047 Oberostendorf –
4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplans Nr. 11- 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ - Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte [redacted]

aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zur o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände, wenn die nachfolgenden fachlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

Vorsorgender Bodenschutz
Bodenschutzfachliche Belange sind ausreichend und plausibel beschrieben. Vorgaben zum Umgang mit Boden sind im Entwurf der Satzung enthalten. Dies soll auch in der endgültigen Fassung verankert werden.

Altlasten und Bodenschutz
Anfallender Aushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Gewässerschutz
Mit der beschriebenen Niederschlagswasserbeseitigung besteht Einverständnis.

Oberflächengewässer
Teile des **Berichtigungsbereiches B2** liegen im faktischen Überschwemmungsgebiet.

Grundwasserschutz
Der **Berichtigungsbereich B2** liegt in einem Bereich mit niedrigen Grundwasserflurabständen.

Sollten im **Berichtigungsbereich B2** Bauvorhaben oder größeren Eingriffen in den Untergrund erfolgen, so empfehlen wir:
Die Grundwassersituation auf den Baugrundstücken vorab baugrundtechnisch bzw. auch hydrogeologisch beurteilen zu lassen und diese Beurteilungen den Bauanträgen beizulegen.
Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden.
Beispiele für Grundwasserbenutzungen sind:
das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser oder
das auch dauerhafte Einbringen von Stoffen in ein Gewässer (z.B.: Baukörper, Baustoffe, Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente oder Gebäude im Grundwasser).

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweise:
Wenn sichergestellt ist, dass durch die Verwendung von geeigneten Baustoffen eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht eintreten wird, ist eine Anzeige nach § 49 WHG ausreichend, die z. B. dann im nachfolgenden baurechtlichen Verfahren oder in einem anderen wasserrechtlichen Verfahren (z. B. zur Grundwasserhaltung) erfolgen kann.
Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG.

Eine wichtige Komponente des Grundwasserhaushalts stellt die Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser dar, weshalb ein „ naturnaher“ Umgang mit Regenwasser anzustreben ist. Aus wasserhaushaltlichen Gründen und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung empfehlen wir deshalb dringend, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.
Weiterführende Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, sowie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sind unter folgenden Links zu finden.
www.bestellen.bayern.de
oder:
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- 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 soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene 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, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, 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
- Neue Broschüre **„Wassersensible Siedlungsentwicklung“**
  Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
  https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
  „grüne & blaue Infrastruktur“

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Abteilungsleiterin Landkreis Ostallgäu und Stadt Kaufbeuren

Wasserwirtschaftsamt Kempten
Rottachstr. 15

87439 Kempten
Tel.: 0831/52610-[redacted]
Email: [redacted]@wwa-ke.bayern.de

Von: [redacted] <[redacted]@daurerhasse.de>
Gesendet: Freitag, 11. Juni 2021 10:51
An: Poststelle (WWA-KE) <poststelle@wwa-ke.bayern.de>
Betreff: 20-046 - 20-047 - Oberostendorf - 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplans Nr. 11- 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ - Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Oberostendorf hat mit Sitzung vom 11.05.2021 Aufstellung der beiden oben genannten Bauleitplanverfahren beschlossen und die jeweiligen Vorentwurfsstände gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gleichzeitig mit diesem Schritt den inhaltlich betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden Sie am Verfahren als Fachbehörde / Träger öffentlicher Belange beteiligt und gebeten, Ihre Stellungnahme bis spätestens zum **Freitag, den 16.07.2021** abzugeben.

Alles Weitere entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Mit freundlichen Grüßen
Planungsbüro DAURER + HASSE

[redacted]

DAURER + HASSE
Büro für Landschafts- Orts- und Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

Tel 08241 / 800 64 0
Dw 08241 / 800 64[redacted]
Fax 08241 / 99 63 59
www.daurerhasse.de

Die Partnerschaftsgesellschaft Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse,
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner mit Sitz in Wiedergeltingen
ist eingetragen im Partnerschaftsregister Memmingen unter Nr. PR 60.

Mit freundlichen Grüßen
Planungsbüro DAURER + HASSE

[redacted]

DAURER + HASSE
Büro für Landschafts- Orts- und Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

Tel 08241 / 800 64 0

Dw 08241 / 800 64[redacted]
Fax 08241 / 99 63 59
www.daurerhasse.de

Die Partnerschaftsgesellschaft Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse,
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner mit Sitz in Wiedergeltingen
ist eingetragen im Partnerschaftsregister Memmingen unter Nr. PR 60.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Oberostendorf, Lkr. Ostallgäu

- [x] 4. Änderung des Flächennutzungsplan — [ ] mit Grünordnungsplan integriert
- [ ] Bebauungsplan

für das Gebiet

- [ ] mit Umweltbericht

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs — [ ] ja — [ ] nein

- [ ] Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- [ ] Sonstige Satzung

- [x] Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 16. 07. 2021
- [ ] Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB)

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf
- Untere Naturschutzbehörde -

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift und Tel. Nr.)
Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, [redacted], Tel. Nr. 08342-911 - [redacted]

2.1 [ ] Keine Äußerung.

2.2 [ ] Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.

2.3 [ ] Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

- [ ] Einwendungen
- [ ] Rechtsgrundlagen
- [ ] Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Im Änderungsbereich A2 sollte die baumbestandene Hecke in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, wenn diese erhalten werden soll.

Im Übrigen besteht mit der vorgelegten Planung Einverständnis.

2.6 Beteiligung bei Einzelgenehmigungsverfahren nach BayBO Art. 69

☐ ja ☐ nein

Marktoberdorf, 15. 07. 2021 [redacted]

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung
Fachkraft für Naturschutz

Zurück an

SG 40
- Bauamt -

im H a u s e

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Oberostendorf

☒ Flächennutzungsplan **4. Änd. D. FNP im Bereich d. BPlan Nr. 11** ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan
Nr. 11 Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" 2. Änderung und Erweiterung"

„4. Änderung des FNP im Bereich des BPlan Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" 2. Änderung und Erweiterung"

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme **16.07.2021** (§ 4 BauGB)

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Untere Immissionsschutzbehörde
Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift und Tel. Nr.)
[redacted], TOI, Tel.: 08342 911 [redacted]

2.1 ☐ keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☒ Rechtsgrundlagen

§ 50 BImSchG
§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
§ 1 Abs. 4 BauNVO

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zur Planung die folgenden Punkte angemerkt:

1. Genehmigungsfreistellungen bei den Mischgebietsflächen

Für die Mischgebietsflächen innerhalb der Bebauungsplan-Erweiterung sollte die Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen werden. Somit können die schalltechnischen Voraussetzungen im späteren Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

2. Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets

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

3. Rechtsprechung des BVerwG zur Schall-Kontingentierung

Das Planungsgebiet wurde in Teilflächen zerlegt und mit Emissionskontingenten, entsprechend dem Schallschutzgutachten des Büros ACCON (Bericht Nr. ACB-0121-9385/03/rev1), belegt.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG Urteil v. 07.12.2017 – 4 CN 7.16) muss bei einem planintern gegliedertem Baugebiet eine Teilfläche ohne Emissionsbeschränkungen bzw. lediglich mit solchen Beschränkungen bestehen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb ermöglichen (Argumentation der Richter: allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt werden!).

In der vorgelegten Planung ist dies nicht erfolgt. Sämtliche Flächen wurden kontingentiert und keine Fläche kann ein Emissionskontingent von 60 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vorweisen.

Zur Lösung des Konfliktes wird vorgeschlagen, eine sog. „planexterne Gliederung" vorzunehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass ein anderes nicht beschränktes Gewerbegebiet auf dem Gemeindegebiet vorhanden ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand des Unterzeichners ist das „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord" (B-Plan Nr. 15) bisher nicht mit Schallkontingenten belegt worden und könnte somit für eine „planexterne Gliederung" verwendet werden.
Die „planexterne Gliederung" müsste in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 erläutert werden und das bisher unbeschränkte Plangebiet (hier der B-Plan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord") müsste konkret benannt werden.

Alternativ kann eine Anpassung der Schallkontingentierung vorgenommen werden. Eine Teilfläche müsste hierzu ein Emissionskontingent von 60 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts aufweisen. Dies würde zu Lasten der westlichen und südlichen Teilflächen gehen.

Marktoberdorf, den 16.07.2021

Ort, Datum

[redacted]
(Steuer, TOI)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Oberostendorf

☐ Flächennutzungsplan, Änderung ☐ mit Grünordnungsplan integriert

☐

4. Änderung des FNP im Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße"

☐ mit Umweltbericht

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme 16.07.2021 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Landkreis Ostallgäu
Sachgebiet 32 – Kommunale Abfallwirtschaft
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf
08342/911-[redacted]

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift und Tel. Nr.)

2.1 ☐ keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die abfallwirtschaftlichen Belange (Anfahrbarkeit der Grundstücke) sind ausreichend berücksichtigt.

Marktoberdorf, 17.06.2021 [redacted]

Zurück an

SG 401
[redacted]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellung-nahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	**Gemeinde**	
	Oberostendorf	
	☒ Flächennutzungsplan	**4. Änderung**
	☐ mit Landschaftsplan	
	☒ Bebauungsplan	**Nr. 11, 2. Änderung und Erweiterung**
	für das Gebiet	**"Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"**
	☐ mit Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐ ja ☐ nein
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	☐ sonstige Satzung	
	☒ Frist für die Stellungnahme **16.07.2021** (§ 4 BauGB)	
	☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2.	**Träger öffentlicher Belange**	
	Untere Bodenschutzbehörde **Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf**	
	[redacted] Tel.: [redacted]	
2.1	☐ keine Äußerung	
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	
2.3	☐ beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes	

2.4 ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
(z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung

2.5 ☒ sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" 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.

Marktoberdorf, den 05.07.2021 [redacted]

Ort, Datum Unterschrift [redacted]

[redacted]

Von: [redacted] <[redacted]@t-online.de>
Gesendet: Freitag, 16. Juli 2021 20:01
An: [redacted]
Betreff: Oberostendorf - FNP und BBP „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

Sehr geehrte Frau [redacted],

ich übermittle ihnen meine Stellungnahme zum Vorgang Oberostendorf „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße".

Allgemeines:

Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 Metern mehrere Siedlungen aus vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, des frühen Mittelalters und der Bereich des abgegangenen Weilers Mittelostendorf. Auch wurden in diesem Gebiet Funde aus der Zeit des Neolithikum, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit gemacht.
Im Planungsgebiet selbst oder direkt daran angrenzend ist kein derzeit bekanntes Bodendenkmal vorhanden. Gerade die Strecke entlang des Hühnerbaches im Gebiet zwischen Angerstraße und Kirchenweg zeigt aber o.a. Häufung von Siedlungsspuren. Somit ist das Auffinden weiterer Bodendenkmäler nicht auszuschließen.

In den Planunterlagen ist der richtige Umgang mit unvermutet auftretenden Funden, die auf ein bisher unbekanntes Bodendenkmal schließen lassen, ausreichend hingewiesen.

Kleiner (unbedeutender) Hinweis:
Auf Seite 6 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Begründung) ist im Abschnitt „Berichtigungsbereich B1 …" vermutlich ein Zahlendreher in einer Flurnummer. Ich glaube mit 56/2 ist 59/2 gemeint und im "Berichtigungsbereich B4 …" sollte die Flurnummer 139/47 ausgespart werden, da sie m.E. nicht existiert.

Hier nun meine Stellungnahme:

Durch die Bauleitverfahren Oberostendorf: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplans Nr. 11 und 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" werden die heimatpflegerischen Belange des Schutzgutes Bodendenkmal nicht berührt, da im Planungsgebiet selbst derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind.

Da in den Planungsunterlagen ausreichend auf den richtigen Umgang mit unvermutet auftretenden Funden, die auf das Vorhandensein weiterer, bisher unbekannter Bodendenkmäler schließen lassen, deutlich hingewiesen wird, habe ich keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Kreisheimatpfleger Ostallgäu
(Bereich Bodendenkmalpflege)
[redacted]

[redacted]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	**Gemeinde Oberostendorf**
	☒ 2. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr.11, 4. Änderung F-Plan, Berichtigungen und Änderungen
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☐ Frist für die Stellungnahme 16.07.21 (§ 4 BauGB) ☐ Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

	Öffentlicher Belang
	Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.) Bezirk Schwaben – Bezirksheimatpfleger, Hafnerberg 10, 86152 Augsburg Tel.: 0821/3101-309 ; Email: [redacted]@bezirk-schwaben.de
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 X Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Änderung A1 des Flächennutzungsplanes behandelt die Erweiterung des Gewerbegebietes. Die Erweiterungsfläche ist zum großen Teil von bestehender Bebauung umgeben. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist städtebaulich vertretbar.

Begrüßt wird aus der Sicht der Bezirksheimatpflege die Verlegung des regionalen und überregionalen Wanderweges. Der Trassenvariante V4, die im Ort verläuft, an historischen Gebäuden vorbeiführt und zudem Rastmöglichkeiten eröffnet, wie im Erläuterungsbericht beschrieben, ist der Vorzug zu geben.
Es sind generell aber nicht nur verkehrstechnische Belange dabei zu berücksichtigen sondern es ist auch auf die Gestaltqualität des bebauten Umfeldes zu achten. Das gilt grundsätzlich auch für Gewerbegebiete, die gut eingebunden und baulich gegliedert werden müssen. Soweit ersichtlich hat sich die Gemeinde mit ihrem Planungsbüro eingehend auch mit diesen Belangen beschäftigt und sie in einem Gestaltungskatalog formuliert und festgesetzt.

Den Berichtigungen B1 – B4 und den Änderungen A1 und A2 im Flächennutzungsplan wird zugestimmt.

Augsburg, 7.7.21	[redacted], Bezirksheimatp[redacted]
Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung

BEZIRK SCHWABEN
Bezirksheimatpfleger
[redacted]
Prinzregentenstr. 8
86150 Augsburg
Tel. 0821/31 01-310

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemein- de die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechen- de Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu
	☒ Flächennutzungsplan, 4. Änderung inkl. vier Berichtigungen ☒ mit Landschaftsplan
	☐ **Bebauungsplan** ☐ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB), bis **16.07.2021**

2.	Träger öffentlicher Belange **Staatliches Bauamt Kempten,-Bereich Straßenbau -, Rottachstr. 13, 87439 Kempten** **Poststelle@stbake.bayern.de, Tel: 0831/5243-02**
2.1.	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, e-mail-Adresse und Tel.-Nr.)
2.2.	☐ Keine Äußerung
2.3.	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach S 1 Abs. 4 BauGB auslösen
	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

X Einwendungen

Änderungsbereich A1:
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans besteht grundsätzlich Einverständnis.
Nähere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Änderungsbereich A2:
Die derzeitige Zufahrt zum Wertstoffhof wird die zukünftige Zufahrt zur Feuerwehr. Sie muss mit entsprechenden Ausrundungsradien versehen und mindestens auf 20m staubfrei werden. Es darf kein Niederschlagswasser auf die St 2035 gelangen. An der Zufahrt sind in beide Richtungen Sichtdreiecke mit einer Länge von 200 m im Bereich von 0,80 m – 2,25 von allen sichtbehindernden Gegenständen (auch Bewuchs) freizuhalten.

Berichtigungsbereich 1: Keine Änderungen der Zufahrtsverhältnisse

Berichtigungsbereich 2: Keine Betroffenheit

Berichtigungsbereich 3: s.h. Stellungnahme vom 25.05.2011 zum BBP-Nr. 14 „Lengenfelder Str.“
„Die Zufahrt am westlichen Rand des Planungsgebiets stellt eine Sondernutzung dar. Dies sollte in der Festsetzung niedergelegt sein. Die neue Erschließungsstraße soll gewidmet werden und stellt eine neue Kreuzung mit der St 2055 dar. Sämtliche Kosten der Herstellung und Unterhaltung obliegen dem Baulastträger. Einer Ausnahme vom Anbauverbot von 20 Metern kann ausnahmsweise aufgrund der Örtlichkeit zugestimmt werden. Die Bepflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass die Sichtdreiecke ständig erhalten bleiben. Die neue Zufahrt und die Erschließungsstraße sind staubfrei zu befestigen. Es darf kein Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangen.
Der Gemeinde wird empfohlen entlang der Staatsstraße einen mind. 3,0 Meter breiten Streifen für ihre Zwecke, neben dem Leitungsrecht zu sichern, um zukünftig eine Option für einen etwaigen
2.5 Geh- oder Geh- und Radweg offen zu halten.“ Die Planung wurde an den BBP-Nr. 14 angepasst.
Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der Immissionen der Staatsstraße keine Forderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Berichtigungsbereich 4:
Die Zufahrtssituation im Bereich des Gerbishofer Weges bedarf keiner Änderungen. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der Immissionen der Staatsstraße keine Forderungen gegenüber die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

☐ Rechtsgrundlagen

BayStrWG

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zust8ndigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

22.07.2021 [redacted]

…… ……..

Ort, Datum Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bayerischer BauernVerband

Geschäftsstelle
Kaufbeuren - Landsberg

Bayerischer Bauernverband · Am Grünen Zentrum 5 · 87600 Kaufbeuren

An die
Gemeinde Oberostendorf
Kirchstraße 7
86869 Oberostendorf

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Kaufbeuren
Telefon: 08341 909363-0
Telefax: 08341 909363-12
E-Mail: Kaufbeuren@BayerischerBauernVerband.de

Datum: 14.07.2021

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
Kö/st

-

4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Berichtigung diverser Planbereiche hier schwerpunktmäßig Gewerbegebiet Oberostendorf Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannter Planung geben wir nach Rücksprache mit unserem Ortsverband folgende Stellungnahme ab.

Der landwirtschaftliche Betrieb [redacted] hat vor einigen Jahren ausgesiedelt. Nun rückt das Gewerbegebiet an den Betrieb heran. Um dem Betrieb auch zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, sollten die emissionsschutzrechtlichen Abstände soweit vergrößert werden, dass auch ein Erweitern des Betriebes [redacted] ohne Einschränkungen möglich ist. Als Alternative könnten wir uns vorstellen, dass die Gemeinde eine Emmissions-Duldungsverpflichtung im Grundbuch einträgt, so dass jeder Käufer durch Dienstbarkeit im Grundbuch verpflichtet wird, die landwirtschaftlichen Emissionen zu dulden. Damit könnte man zukünftigen Konflikten vorbeugen und auch dem Betrieb [redacted] eine Erweiterung seines Betriebes ermöglichen.

Im schalltechnischen Gutachten wird davon ausgegangen, dass auf dem Betriebsgrundstück [redacted] für 30 Minuten am Tag ein Traktor eingesetzt wird. Dies ist jedoch so nicht richtig. Ein Traktor wird gerade zur Erntezeit wesentlich länger eingesetzt und dies auch zu Nachtzeiten, so dass hier die Basis für die Emissionsschutzabstände aus unserer Sicht zu gering bemessen werden.

Auch halten wir es nicht für realistisch, dass beim Güllesilo für das Abpumpen der Gülle 100 Minuten während der Tagzeit Berücksichtigung finden. Gerade in der Landwirtschaft ist witterungsbedingt auch mit Lärmemissionen zu frühen Morgenstunden oder auch zur Nachtzeit zu rechnen. Hinzu kommt, dass im Geruchsemissionsgutachten davon ausgegangen wird, dass nur jeweils 1 Fahrsilo geöffnet sei. Die entspricht jedoch nicht der Realität.

.../2

Es kann häufiger vorkommen, dass mehrere Silos zur gleichen Zeit geöffnet sind, was wiederum die Gruchsemissionen erhöht und damit auch der Abstand zum Betrieb vergrößert werden müsste.

Um diesen Problemen insgesamt aus dem Weg zu gehen, schlagen wir, wie oben bereits erwähnt vor, auf das Grundstück eine Dienstbarkeit zugunsten des Betriebes [redacted] einzutragen, bzw. eine Dienstbarkeit, die den Eigentümer des Grundstückes dazu verpflichtet, die landwirtschaftlichen Emissionen zu dulden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

EINGEGANGEN
13. Juli 2021

[redacted]

11. Juli 2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Helmut Holzheu
Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates

Betreff:
4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Änderungsbereich A1 Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße

Der Auftrag von der Gemeinde Oberostendorf an das Ingenieurbüro ACCON GmbH Greifenberg lautete ein Lärmgutachten und ein Geruchsgutachten für die Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße zu erstellen.

Nach Einsichtnahme in das Gutachten sind folgende Sachverhalte richtig zu stellen. Auf Seite 15 des Geruchsgutachten wurde von 400 Stallplätzen mit Muttersauen und Ferkeln ausgegangen. Der Stall ist aber für 400 Mastschweine ausgelegt.
Ich bitte dies zu berichtigen.
Die beauftragten Personen von der Firma ACCON GmbH Greifenberg haben die Gebäude von außen und innen besichtigt.
Dabei wurde eine massive landwirtschaftliche Unkenntnis festgestellt. Ein Gutachten von der beauftragten Firma erstellen zu lassen, stellt somit das gesamte Gutachten in Frage.
Die Geruchswerte nach VDI-Richtlinie 3894 GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) sind anzuwenden.
Die Anzahl der ermittelten Geruchsstunden von 0,15 Geruchsstunden = 9 Minuten/Stunde bei gewerblicher Baufläche und die 0,10 Geruchsstunden = 6 Minuten/Stunde bei gemischter Baufläche sind zu beachten.

Des weiteren wurden die Werte nach GIRL nach neuer Gesetzgebung des Bundes verschärft.
Der Lärmpegel in einem Gewerbegebiet darf sowohl tagsüber als auch nachts höher sein als in einer gemischten Baufläche.

Somit kann nicht ohne neue Überprüfung auf Lärm und Geruch nach Gutdünken aus einer gewerblichen Baufläche, auf die das Gutachten basiert, eine gemischte Baufläche hervorgezaubert werden.
Diese Vorgehensweise entspricht nicht den Grundsätzen in einem demokratischen Rechtsstaat.
Ich bitte vorstehend gemachten Ausführungen gebührend zu berücksichtigen.

Hochachtungsvoll

[redacted]