

Kopie aus dem Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf vom 11.03.2022

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):

Amtliche Bekanntmachung

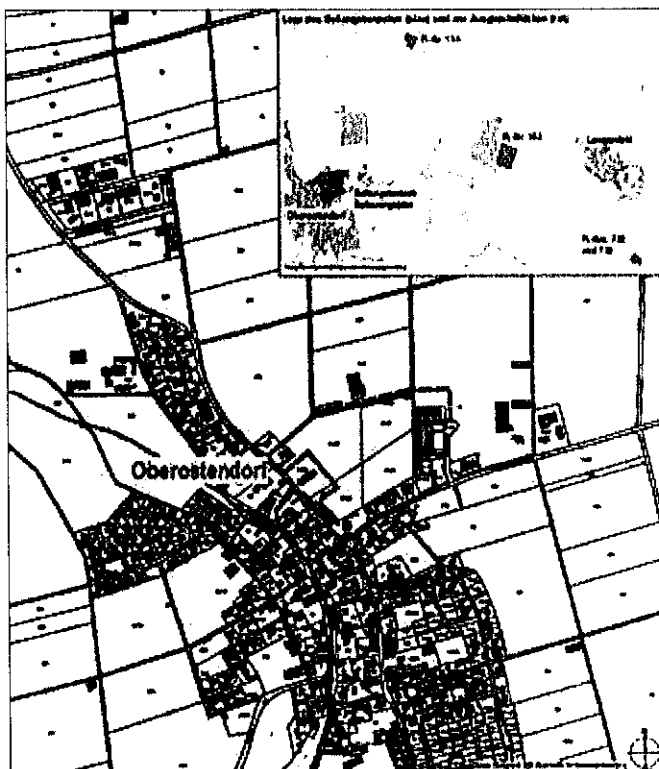
- zur Verkürzten Erneuten Öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nach § 3 Absatz BauGB der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Ost Lengfelder Straße“

Der Gemeinderat Oberostendorf hat in der Sitzung vom 11.05.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet - Ost Lengfelder Straße“ im OT Oberostendorf beschlossen.

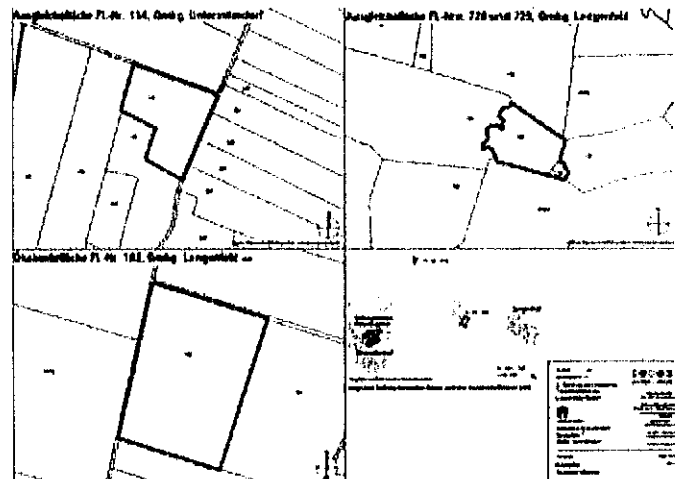
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet - Ost Lengfelder Straße“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Lageplan Bebauungsplan mit Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020



Lageplan Bebauungsplan mit Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020



Lageplan Ausgleichsflächen, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung in Verbindung mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich. Es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist in die Begründung integriert.

Verkürzte Erneute Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat Oberostendorf hat mit Sitzung vom 01.03.2022 den Entwurfsstand II der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost - Lengfelder Straße“ im OT Oberostendorf in der Fassung vom 01.03.2022 mit Begründung, schalltechnischer Untersuchung und Geruchsimmisionsgutachten gebilligt. Dieser liegt

von Montag, 21.03.2022 bis einschließlich Montag, 04.04.2022

zur öffentlichen Einsichtnahme im Sitz der Gemeindeverwaltung, Kirchstraße 7, 86869 Oberostendorf und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf, Kaltentaler Straße 1, 87679 Westendorf / Ortsteil Dösingen während der allgemeinen Dienststunden sowie im Internet unter www.oberostendorf.de für die Dauer von zwei Wochen erneut aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S.1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter www.oberostendorf.de veröffentlicht.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Da es sich um eine erneute Auslegung des Entwurfes handelt wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen der Öffentlichkeit nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planes abgegeben werden können. Diese sind im Einzelnen:

-bitte wenden-

- Ausschluss des Betriebsleiterwohnen in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 sowie GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3
- Wand- und Gesamthöhe in den Gebieten GE 1.1 und GE 1.2.
- Definition der Wandhöhe
- Abstand von Solar- oder Photovoltaikanlagen von der Dachhaut
- Abgrabungen im Gewerbegebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gleichzeitig zum Verfahren nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sind die betroffenen (Fach-) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurfsstand II mit Begründung eine Stellungnahme abzugeben.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

- 1. Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB als Bestandteil der Begründung mit Bestandsaufnahme, Auswertung von Grundlageninformationen, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Lokalklima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung und Immissionschutz), Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung; Stand: 01.03.2022
- 2. Baugrunduntersuchung** „Erschließung des Gewerbegebietes „Lengenfelder Straße“ in Oberostendorf“ vom 24.08.2021, Ing. – Ges. ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, 27 Seiten. Dieser enthält Angaben zur Geologie und Schichtfolge, die Grundwasserverhältnisse, Homogenbereiche und Bodenkennwerte, einer bautechnischen Beurteilung mit Maßnahmenvorschlägen zu Tiefbaumaßnahmen, Gründungshinweise für Hochbauten und Wassereinwirkungsklassen für Gebäude sowie der Untergrund-Sickerungsfähigkeit.
- 3. Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße“ in der Gemeinde Oberostendorf vom 17.08.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 42 Seiten. Die Untersuchung enthält Angaben zu den örtlichen, bestehenden Gegebenheiten (bestehende Immissionsquellen), die Berechnung der bestehenden Vorbelastungen durch Lärm, die Berechnung der zusätzlich, möglichen Schallemissionen (Kontingente für die neuen Bauflächen unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte nach (GIRL) und Vorbelastungen, eine zusammenfassende Beurteilung der Berechnungen sowie Textvorschläge für den Bebauungsplan.
- 4. Geruchsimmissionsgutachten** zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße“ der Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu vom 19.02.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 56 Seiten. Das Gutachten enthält Angaben zur Aufgabenstellung und den Beurteilungsgrundlagen, einer Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten, die Beschreibung der bestehenden Emissionsquellen, die Berechnung und Darstellung der Ausbreitung der Gerüche (Ausbreitungsmodell) sowie die dazugehörigen Ergebnisse und deren Beurteilung.
- 5. Stellungnahme** zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Ostallgäu zum Geruchsimmissionsgutachten ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 „Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße der Gemeinde Oberostendorf im Landkreis Ostallgäu“, vom 30.07.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 8 Seiten. Die Stellungnahme

beschäftigt sich mit den Einwendungen und Hinweisen zum Geruchsgutachten aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, stellt das Vorgehen der Gutachter: innen dar und gibt nochmals eine lufthygienische Beurteilung der Gesamtsituation wider.

- 6. Stellungnahmen** mit umweltrelevanten Inhalten zu den Schutzgütern aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:
 - **Schutzgut Mensch:**
 - Empfehlung der Aufnahme des textlichen Hinweises auf das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu den entsprechenden Baumarten;
 - Einwendung zur schalltechnischen Untersuchung (Zeitangabe zur Traktornutzung, Abpumpen von Gülle, fehlende Berücksichtigung der Betriebserweiterung nördlich des Planungsgebietes);
 - Einwendungen zum Geruchsgutachten (Angabe zu geöffneten Fahrhilfen, fehlende Berücksichtigung der Betriebserweiterung nördlich des Planungsgebietes,);
 - Hinweise zur Sicherung der betrieblichen Erweiterung des nördlich angrenzenden Tierhaltungsbetriebes;
 - weitere Hinweise zur betrieblichen Erweiterung des Tierhaltungsbetriebes nördlich des Planungsgebietes (geplantes Betriebsleiterwohnen, PV-Anlage auf dem Dach);
 - Hinweis auf Duldung der ortsüblichen Emissionen durch die Landwirtschaft;
 - Ablehnung der zulässigen Wohnnutzung im Gewerbegebiet (Betriebsleiterwohnen) aufgrund der Geruchsimmissionen bzw. der zu erwartenden Schallemissionen;
 - Hinweis auf Genehmigungsfreistellung der Mischgebietsflächen in den Festsetzungen;
 - Hinweis auf Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Schall-Kontingentierung;
 - Hinweise zur Einhaltung der Sichtdreiecke und deren Freihaltung bei Zufahrten auf Staatsstraßen;
 - Hinweise zur Straßenplanung;
 - Hinweise zur Werbeanlagen;
 - **Schutzgut Boden und Wasser:**
 - Einwendung über zu hohen, nicht ausreichend begründeten Flächenbedarf (Verfehlung des übergeordneten Ziels „flächensparende Siedlungsentwicklung“);
 - Hinweis auf Untersuchung des Bodenaushubs;
 - Einverständnis mit der festgesetzten Niederschlagswasserbeseitigung;
 - Hinweise über ausreichende Vorsorge bei den Gebäuden gegenüber Extremwetterereignissen (z. B. Starkregen, Sturzfluten etc.);
 - Hinweis auf Nachführung der städtebaulichen Erfordernis;
 - **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:**
 - Begründung der Festsetzungen zur Bepflanzung und Ansaaten;
 - Hinweis auf Durchsetzung der Maßnahmen durch Einforderung von der Gemeinde;
 - Hinweis auf Überschreitung der max. GRZ von 0,8;
 - Hinweis zur Eingriffsbilanzierung zur Errechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleich;
 - Hinweis auf Zuordnung der Ausgleichsflächen
 - **Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz:**
 - Hinweis auf das Baudenkmal in der Kardinalstraße;
 - Hinweis darüber, dass keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet bekannt sind, ein Auffinden aber möglich;
 - Zustimmung über die Verlegung des Wanderweges und zur Variante V4
 - **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**
 - Begründung der Festsetzungen zur Bepflanzung und Ansaaten,
 - Hinweis auf Durchsetzung der Maßnahmen durch Einforderung von der Gemeinde

7. Weitere Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten zu den Schutzgütern aus der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

- **Schutzgut Mensch:**

- Hinweis über Mindestabstand von 120 m von Wohnnutzung zu einem Tierhaltungsbetrieb im Außenbereich;
- Empfehlung im Gewerbegebiet keine Wohnnutzung zuzulassen (Betriebsleiterwohnen)

- **Schutzgut Boden und Wasser:**

- Hinweis darüber, dass keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt sind;
- Hinweis, dass die Versiegelung von Boden gering zu halten ist;
- Hinweis, dass schadstoffbelasteter Bodenaushub sachgemäß zu entsorgen ist

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:**

- Einverständnis mit der geänderten Festsetzung zur GRZ (Grundflächenzahl);
- Einverständnis mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne des Naturschutzgesetzes und der Baurechts;
- Einverständnis mit den geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen

- **Schutzgute Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz:**

- Hinweis auf das Baudenkmal in der Kardinalstraße;
- Hinweis darüber, dass keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet bekannt sind, ein Auffinden aber möglich.

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Billigungs- und Verfahrensbeschluss zum angepassten Entwurfsstand II der Bebauungsplanänderung wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Dieser Verfahrensschritt wird vom Planungsbüro DAURER + HASSE in Zusammenarbeit mit der Verwaltung durchgeführt.

Oberostendorf, den 04.03.2022

Gemeinde Oberostendorf

- Siegel -

gez. Holzheu

Erster Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender Kopie mit dem Original der Bekanntmachung wird hiermit amtlich beglaubigt.

Westendorf, den 14.03.2022

Verwaltungsgemeinschaft Westendorf

S. Driendl

Verwaltungsfachwirt



