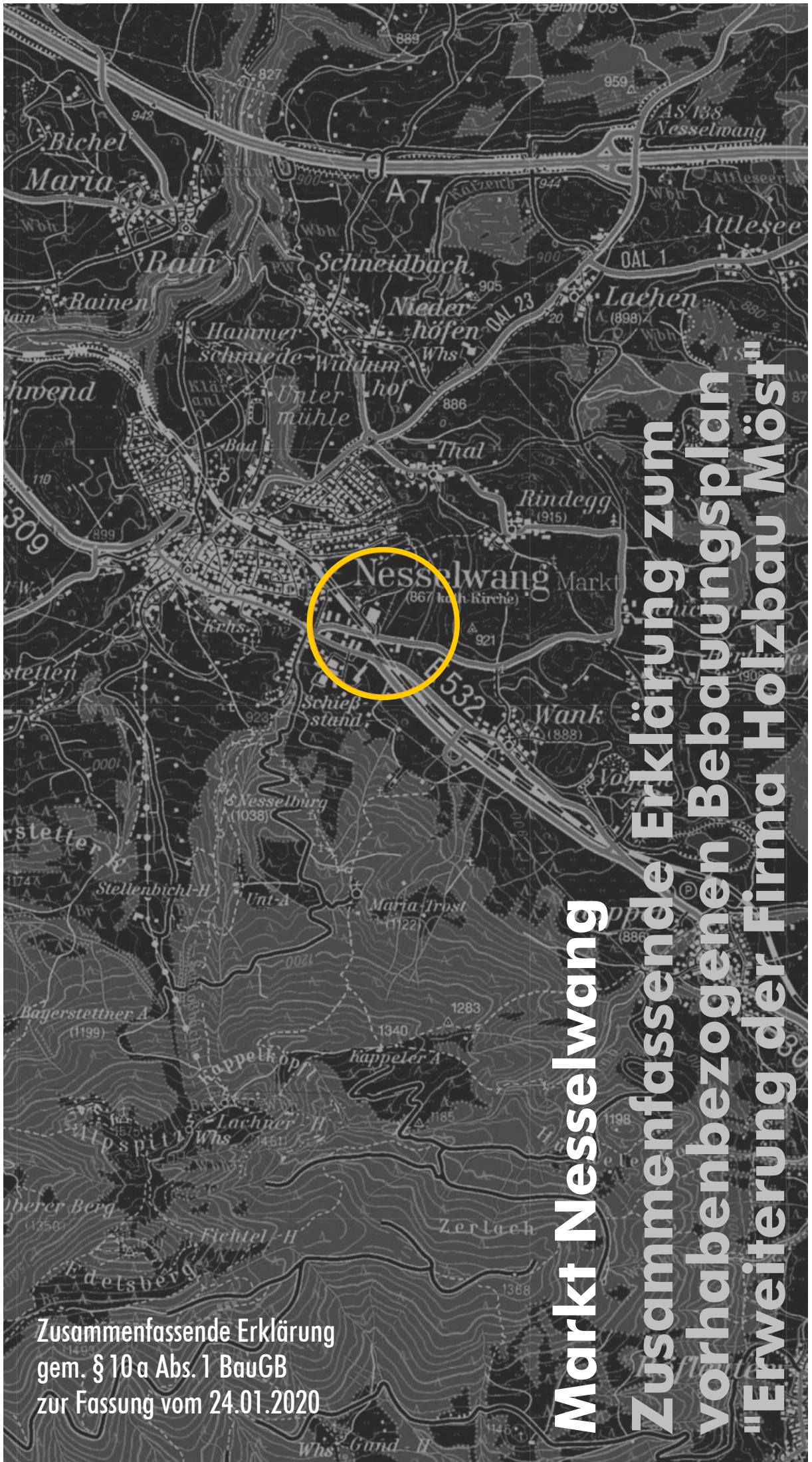


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 24.01.2020

Markt Nesselwang Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung der Firma Holzbau Möst"



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung der Firma Holzbau Möst" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 02.09.2019 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung der Firma Holzbau Möst" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 25.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Ausgleichsfläche

Der öffentlich-rechtliche Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche ist dem LKR, UNB bis zur Auslegung der Planung vorzulegen.

Maßnahme 1:

Die Feldhecken sind in einer Breite von 10 m anzulegen (3-reihig).

Maßnahme 2:

- Für die Extensivierung der Fläche ist vermutlich in den ersten 5 Jahren ein häufigeres Schnittregime erforderlich, um die Nährstoffe zu entziehen. Deshalb sollte sich die Schnitthäufigkeit nach dem Aufwuchs richten.
- Eine spätere Erhaltungsdüngung mit Festmist wird als nicht zielführend gesehen, da der Boden relativ 'humusreich' ist und wertgebende Arten auf magere Standorte angewiesen sind. Deshalb ist auf eine Düngung zu verzichten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen. Eine Auslegung der Planunterlagen fand bereits statt. Wie unter Ziffer 3 des Bebauungsplanes dargelegt ist, wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ausgearbeitet, welcher vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein muss.

Die im Bebauungsplan aufgeführte Ausgleichsmaßnahme 1 wird durch die Angabe der 10 m-Breite der zu pflanzenden Feldhecken konkretisiert.

Die Angaben zur Ausgleichsmaßnahme 2 werden in den Bebauungsplan übernommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Arten und Lebensräume durch die Versiegelung offener intensiv genutzter Grünlandflächen.

Um mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu minimieren sind folgende Maßnahmen angedacht: Für eine naturnahe Gestaltung der Pflanzungen sollen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze gesichert werden. Hierzu dient auch das Gebot zur Pflanzung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine Verwendung von nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m festgesetzt. Hierzu dient auch die Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Zum Schutz der vorhandenen Böden sowie des Grundwassers wird im Bebauungsplan der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei festgesetzt. Zudem wird durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge die Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens gesichert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 5.490 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 2153 der Gemarkung Schneidbach kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Wiesenfläche für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes; Anlage einer lückigen, dreireihigen Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2153 erbracht und gilt auf Grund der Wertigkeit der Maßnahme als ausgeglichen.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und unter Umständen Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands). Auf der Fläche dominieren Arten des Wirtschaftsgrünlandes, insbesondere Stickstoffzeiger prägen das Gesamtbild.
- Im Norden und Osten grenzt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie die Planfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt und weisen ein ähnliches Artenspektrum wie das Plangebiet auf. Das Plangebiet umfasst im Süden den "Hertinger Weg", welcher die spätere Baufläche von der bestehenden Betriebshalle der Firma "Holzbau Johann Möst GmbH" trennt. Im Westen schließen weitere Gewerbebauten an den Geltungsbereich an.
- Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet ("Hertinger Weg", Bundesstraße "B 309", Eisenbahnlinie im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Bäume und sonstige Lebensraumstrukturen streng geschützter Tierarten sind von der Planung nicht betroffen.
- Biologische Vielfalt: Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. Auch die Anzahl anthropogener Grünfläche wird sich innerhalb des Geltungsbereiches in Grenzen halten, weshalb eher mit einer Einbuße der biologischen Vielfalt im Plangebiet zu rechnen ist.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 06.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde:

Stellungnahme:

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Erweiterung Fa. Möst" 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bereich "Altlasten" wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird bereits auf eine möglichst geringe Versiegelung hingewiesen.

Bezüglich einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung schadstoffbelasteter Böden und Aushub wird der Hinweis zum Bodenschutz entsprechend erweitert und das Landratsamt bei Bedarf informiert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

- Den geologischen Untergrund des Plangebietes bilden holozäne fluviatile Ablagerungen (Talfüllungen) aus Kies und Schluff (tonig-sandig). Daraus haben sich fast ausschließlich (Haft-) Pseudogleye und Gleye aus grusführendem Lehm bis Ton (Schwemmfächersediment). Es ist daher mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Im Plangebiet sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Kleinere Einschränkungen entstehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und der damit verbundenen Verdichtungen (durch Befahren der Landmaschinen) sowie Nährstoffeinträge durch das Ausbringen von Düngemitteln (Mist, Gülle etc.).

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58-50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Boden-

schichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 13.03.2018, schriftliche Stellungnahme vom 23.03.2018 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde:

Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Es wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten erstellen zu lassen, das Auskunft gibt über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand im Hinblick auf mögliche Einwirkungen durch die Bautätigkeit.

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 13.03.2018, schriftliche Stellungnahme vom 10.04.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Zur Abwasserbeseitigung liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Angaben vor. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die einschlägigen Merkblätter zu beachten.

Aktuell haben sich neue hydrologische Erkenntnisse ergeben, die sich eventuell positiv auf das Vorhaben auswirken könnten. So ändert sich der Abfluss für das HQ100 im Einzugsgebiet Süd des Scheiblesmoosbaches von 11,1 m³/s auf 8,75 m³/s. Der Wert im Einzugsgebiet Nord hat sich ebenfalls deutlich reduziert. Auf Grund der neuen Werte kann eine hydraulische Überrechnung des Bebauungsplanes sinnvoll sein, da eventuell vorgesehene Maßnahmen für den Hochwasserschutz wegfallen. Die Berechnung müsste vorab mit dem WWA Kempten abgestimmt werden und die neuen Ergebnisse müssten dem WWA Kempten zur nochmaligen Stellungnahme vorgelegt werden.

Davon unabhängig bestehen keine Einwände gegen die jetzt vorgelegte Bauleitplanung. Diese Planung ist im Hinblick auf das Hochwasser des Scheiblesmoosbaches auf der sicheren Seite konzipiert.

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 13.03.2018, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2018 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

In Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Füssen-Marktoberdorf sind wir zu folgendem Ergebnis gekommen:

Die unserer Kammer zugehörige Holzbau Johann Möst GmbH benötigt dringend eine Erweiterungsfläche. Durch verbesserte Standortbedingungen lassen sich die Betriebsabläufe optimieren. Dadurch wird der Holzbaubetrieb in seiner Existenzfähigkeit nachhaltig gestärkt.

Die eingegangenen Unterlagen sind zwar noch nicht vollständig, lassen jedoch den Schluss zu, dass weder für den künftigen Betrieb noch für die Nachbargrundstücke nachteilige hydraulische Auswirkungen zu besorgen sind. Gleichwohl wird insbesondere bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen sein, dass eine den Gegebenheiten entsprechende Ableitung von Oberflächenwasser erfolgt.

Wir stimmen der Erweiterung der Fa. Möst mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu und werden den Handwerksbetrieb im Rahmen unserer Möglichkeiten beratend begleiten.

Stellungnahme vom 25.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf § 78c WHG, "Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten"

Unter Satz 2 ist formuliert: "Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 (Risikogebiete) ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann."

Bei der Detailplanung ist also zu berücksichtigen, dass, sofern geplant ist eine Heizölverbraucheranlage zu installieren, diese hochwassersicher errichtet werden muss oder alternative weniger wassergefährdende Energieträger verwendet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis zu den Heizölverbraucheranlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme vom 21.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Beachtung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine grundsätzlichen Einwände zu der vorgelegten Planung.

Oberflächengewässer

Die hydraulische Berechnung des Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann ist plausibel. Die gewählten Maßnahmen (hochwasserangepasste Bauweise in Form einer Aufkantung rund um die Halle bzw. Wahl der OK FFB im Bürogebäude, offener Abflussbereich zw. den Hallen, Abflusrinne an der westlichen Grundstücksgrenze, keine Unterkellerung, etc.) sind geeignet die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten.

Es erfolgt nur ein untergeordneter Retentionsraumverlust, Dritte werden durch den Neubau nicht beeinträchtigt und zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen werden nicht beeinträchtigt.

Folgende Punkte sind in die Bauleitplanung noch aufzunehmen bzw. zu beachten:

- Die Position des Bürogebäudes ist im Lageplan des Bebauungsplanes eine andere als in der hydraulischen Berechnung. Durch die Verschiebung kommt das Büro in die Abflusrinne an der westlichen Grundstücksgrenze zu liegen. Dies steht widerspricht dem hydraulischen Gutachten

und ist so nicht zulässig. Falls an dieser Position festgehalten werden soll, ist eine neue hydraulische Berechnung durchzuführen, in der die Unbedenklichkeit im Hochwasserfall geklärt wird.

- Die Bereiche um die Hallen dürfen nicht als Lagerplatz verwendet werden. Eine Lagerung von Material in aufgeständerter Weise ist zulässig, wenn hierbei der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.
- Der endgültige Bauantrag ist dem WWA Kempten zur Stellungnahme vorzulegen.
- Die im hydraulischen Gutachten vorgesehenen Maßnahmen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, zu der Position des Bürogebäudes sowie der Nutzung als Lagerplatz aufgrund der Hochwasserproblematik im zu überplanenden Bereich, wird berücksichtigt.

Um zu vermeiden, dass die geplanten Gebäude im Bereich der Abflussrinne liegen, werden diese im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie die Baugrenze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Richtung Osten verschoben. Somit wird durch die Anpassung der Baugrenzen der Abstandstreifen von 10 m, wie im hydraulischen Gutachten vom 22.08.2017 (von Hrn. Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann) empfohlen, eingehalten. Ebenfalls werden die geplante Flutmulde, westlich der Hallen und dem Nachbargrundstück, sowie die gem. hydraulischen Gutachten modellierte Geländeaufwallung (nördlich der Hallen) als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Abflussverlauf nach Umsetzung des Bauvorhabens wieder nahezu unverändert zum Bestand verläuft. Des Weiteren wird eine Festsetzung bezüglich der Lagerung von Materialien im Plangebiet getroffen. Die zusätzlich geforderten Maßnahmen vom Wasserwirtschaftsamt Kempten werden hinweislich im Bebauungsplan aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da

Flächen versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über eine Retentionsanlage gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende Gewerbegebiet südlich sowie westlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsbereiches des angrenzenden "Scheiblesmoosbach". Um den genauen hydraulischen Abfluss auf der Fläche abschätzen zu können, wurde durch den Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann ein hydraulisches Gutachten mit 2D-Abflussberechnungen (Fassung vom 22.08.2017) erstellt. Wie sich im Plangebiet die hydrologischen Grundlagen sowie die genauen Abflussberechnungen zusammensetzen, ist dem Gutachten direkt zu entnehmen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Bebauung des Gebietes fällt zukünftig auch im Bereich der Erweiterung Abwasser an. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

- Nach den Angaben des hydrologischen Gutachtens mit 2D-Abflussberechnung (Fassung vom 22.08.2017) des Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann ist eine Bebauung in diesem Bereich trotz einem gewissen Hochwasserabfluss möglich, da durch eine hinzutretende Bebauung die Abflussgegebenheiten nur geringfügig verändert werden. Auch können negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke ausgeschlossen werden.
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über eine Retentionsanlage gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6°C bis 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor, sodass eine Produktion von Frischluft vollständig entfällt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen sowie der Bahnlinie reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es bei den angrenzenden Gewerbebetrieben zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden "Hertinger Weg" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 25.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Eine Ortsrandeingrünung ist erforderlich und deshalb in einer Breite von jeweils 10 m nach Osten und Norden planerisch und textlich darzustellen.

Sollte es sich hierbei nicht um eine abschließende Planung handeln, so ist der endgültige Ortsrand bzw. das Ende des Gewerbegebietes einmalig festzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt nach Norden weitere gewerbliche Bauflächen dar. Langfristig ist also eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung in diesen Bereich vorgesehen, weshalb eine Ortsrandeingrünung entlang der Grenzen des vorliegenden Plangebietes nicht als sinnvoll erachtet wird. Richtung Osten sind entlang des Scheiblesmoosbach bereits begleitende Gehölze vorhanden, die eine gewisse Eingrünung schaffen.

Bei den zugesandten Unterlagen handelt es sich um die abschließende Planung, weshalb die darin festgelegten Geltungsbereichsgrenzen abschließend sind. Die Grenze der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bebauung stellt eine Absichtserklärung des Marktes für die städtebauliche Entwicklung der nächsten Jahre dar. Derzeit ist in diesem Bereich keine Änderung vorgesehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet gehört aus naturräumlicher Sicht zum "Voralpinen Moor- und Hügelland". Auf Grund der Ortsrandlage ist das Plangebiet relativ weit einsehbar, obwohl es nicht exponiert liegt. Dies gilt insbesondere für die Bereiche ohne angrenzende Bebauung (Norden, Osten) und einem Übergang in die freie Landschaft. Aus Süden und Westen ist die Sicht auf die Planfläche auf Grund der bestehenden Bebauung eingeschränkt. Das Plangebiet selbst weist keine landschaftsprägenden Strukturen auf, weshalb der Fläche keine nennenswerte Bedeutung für das Schutzgut zukommt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die den Ortsrand prägende Grünlandfläche verloren geht, welche aus der freien Landschaft (nördlich und östlich des Geltungsbereiches) gut einsehbar ist.
- Die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung gut in die Umgebungsbebauung einfügt. Das Gebot zur Pflanzung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sowie dem Gebot, dass Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern auf max. 5 % der Grundstücksfläche erlaubt sind, sorgen dafür, dass die privaten Flächen möglichst naturnah gestaltet werden und sich dadurch in die angrenzende Landschaft einfügen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 13.03.2018, schriftliche Stellungnahme vom 23.03.2018 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Nachdem bislang keine Angaben vorliegen, wie das Plangebiet konkret genutzt werden soll, werden folgende allgemeinen Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

Für die im Plangebiet vorgesehenen Betriebseinheiten sollte eine konkrete Betriebsbeschreibung vorgelegt werden, die Auskunft gibt über die geplanten Tätigkeiten in Gebäuden und im Freien (Herstellungsprozesse, ggf. Oberflächenbehandlung), Betriebszeiten, Verkehrsaufkommen durch Betriebs- und Lieferverkehr, Verladearbeiten, Lagermenge und Verbrauch von besondere Stoffen für die Holzbehandlung (z.B. Imprägnieren, Lackieren).

Gewerbelärm: Soweit auf der neuen Gewerbeflächen weitere Produktionseinheiten entstehen sollen, ist eine schalltechnische Untersuchung der Auswirkung auf die Nachbarschaft erforderlich. Der bereits bestehende Holzverarbeitungsbetrieb müsste in die Untersuchung einbezogen werden. Für ausschließlich Lagerhallen und Verwaltungsgebäude wäre die Untersuchung nicht erforderlich.

Verkehrslärm: sofern keine Wohnungen im Nahbereich der Bahnlinie entstehen sollen, werden Ermittlungen nicht für erforderlich gehalten.

Luftreinhaltung: soweit erforderlich müssten konkrete Festsetzungen für Luftreinhaltemaßnahmen (bzgl. Holzstaub, -späne, Abluft aus der Oberflächenbehandlung) in die Satzung aufgenommen werden.

Stellungnahme vom 18.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Folgende allgemeinen Hinweise zum Immissionsschutz werden gegeben:

Künftige Vorhabenplanungen innerhalb des Plangebietes müssen der Betriebsbeschreibung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegeben wurde, bzw. die der im Bauleitplanverfahren erstellten schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegen hat, entsprechen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass sich die künftige Vorhabenplanung innerhalb des Plangebiets den Angaben der Betriebsbeschreibung der schalltechnischen Untersuchung entsprechen muss, wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt.

Stellungnahme:

Zu Fragestellungen der Luftreinhaltung enthalten die Unterlagen keine konkreten Angaben. Vorsorglich wird auf die Anforderungen der Siebenten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung zur Auswurfbeschränkung von Holzstaub) hingewiesen, die unmittelbare Rechtswirkung entfaltet. Sofern Verfahren der lösemittelbasierten Oberflächenbehandlung Anwendung finden sollen, können spezielle Anforderungen nach dem Stand der Technik bestehen (z.B. Ablufferfassung, -reinigung und -ableitung in die freie Windströmung bei Spritzkabinen und -ständen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Luftreinhaltung werden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 05.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Wir bitten um folgende Ergänzung:

"Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung und die Futterernte."

Weitere Einwendungen werden nicht erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird bereits auf mögliche Immissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen. Die ergänzenden Hinweise werden jedoch nach den Angaben der Stellungnahme konkretisiert.

Es wird dankend zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Einwendungen gegen die Planung bestehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, weshalb es nur eine geringfügige Naherholungs-Funktion besitzt. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich der "Hertinger Weg". In geringer Entfernung nach Osten befindet sich zudem ein Feldweg. Beide können durch die ortsansässige Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden. Von hier besteht zudem eine sehr gute Blickbeziehung auf die überplante Fläche. Im Allgemeinen besitzt der überplante Bereich eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor. Genauere Angaben sind der schalltechnischen Untersuchung des Büro Sieber (Fassung vom 01.03.2019) zu entnehmen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die bestehenden Wegenetze im und um den Geltungsbereich bleiben weiterhin bestehen. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft

bleibt dadurch erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Insgesamt sind auf Grund der bestehenden intensiven Nutzung und der angrenzenden Gewerbebetriebe jedoch keine bedeutenden Einbußen für das Schutzgut durch die Planung zu erwarten.

- Durch den geplanten Gewerbebetrieb der Fa. Möst sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) (Büro Sieber, Gutachten vom 01.03.2019) wurde nachgewiesen, dass alle Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes erfüllt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die angrenzenden, bereits bebauten Gebiete beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbebetriebes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten

gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf die angrenzenden bebauten Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 13.03.2018, schriftliche Stellungnahme vom 28.03.2018 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.120-1.134 kWh/m² im nördlichen Teilbereich und 1.150-1.164 kWh/m² im Süden. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.550-1.599 Stunden pro Jahr im Norden und 1.600-1.649 Stunden pro Jahr im Süden sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Nordwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet möglich. Gegebenenfalls bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,7 km, beginnen die FFH-Gebiete "Wertachdurchbruch" (Nr. 8329-301) und "Attlesee" (Nr. 8329-304) sowie das SPA "Wertachdurchbruch" (Nr. 8329-401). Auf Grund der räumlichen Distanz sind Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete durch die Planung auszuschließen. Daher wird von einer Verträglichkeitsabschätzung bzw. von einer Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG abgesehen.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Im Nordosten befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet "Attlesee-Kögelweiher" (Nr. LSG-00160.01). Innerhalb dieser Schutzgebietsfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,8 km das Naturschutzgebiet "Attlesee" (Nr. NSG-00106.01). Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Streu- und Naßwiesen südöstl. Nesselwang" (Nr. 8329-0157-004) befindet sich ca. 140 m südlich der Planfläche. Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotop, darunter das "Extensivwiese östlich Nesselwang" (Nr. 8329-0299-001) sowie "Hecken und Feldgehölze bei Rindegg" (Nr. 8329-0151-033). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der räumlichen Distanz sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotop nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 30.10.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach:

Stellungnahme:

Die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung der Firma Holzbau Möst" des Marktes Nesselwang betroffenen Flurstücke liegen im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Nesselwang.

Die beabsichtigte Bauleitplanung des Marktes Nesselwang hat keine negativen Auswirkungen auf das Flurbereinigungsverfahren.

Weitere Maßnahmen in Zuständigkeit des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben sind in dem von den Änderungen betroffenen Bereich weder in Durchführung noch in Planung.

Das ALE Schwaben hat daher keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Flurbereinigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.01.2020:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 2001):

Die Marktgemeinde Nesselwang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (genehmigt mit Bescheid Nr. V-610-6/2 vom Landratsamt Ostallgäu am 11.07.2001, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 04.12.2001). Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbegebiete" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Holzbau" kann aus der Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt. Ein Betrieb dieser Art wäre in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 02.09.2019 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung der Firma Holzbau Möst" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 13.03.2018, schriftliche Stellungnahme vom 06.04.2018 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Das Plangebiet hat einen Mindestabstand von ca. 90 Meter zur ehemaligen Bundesstraße 309 und liegt somit noch nördlich der Bahnlinie Kempten – Füssen.

Die Erschließung erfolgt über den gemeindlichen Hertinger Weg, es wird keine neue Zufahrt zur Staatsstraße geschaffen.

Somit bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den vorhabensbezogenen Bebauungsplan.

Etwaige Immission der St 2520 sind zu berücksichtigen.

Informativ darf ich Ihnen mitteilen, dass die Bundesstraße B 309 im Jahr 2016 zur Staatsstraße 2520 abgestuft wurde.

Stellungnahme vom 14.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 06.04.2018 ausgeführt, befindet sich das Plangebiet nördlich der Bahnlinie Kempten - Füssen mit einem Mindestabstand von ca. 90 Meter zur Staatsstraße 2520. Die Erschließung erfolgt über den gemeindlichen Hertinger Weg, es wird keine neue Zufahrt zur Staatsstraße geschaffen.

Somit bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den vorhabensbezogenen Bebauungsplan. Etwaige Immission der St 2520 sind zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Stellungnahme vom 06.04.2018 sowie zur Lage und Erschließung des Plan-gebiets werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der zwischengelagerten Bestandsbebauung zwischen der Staats-Straße St 2520 und dem Plangebiet sowie aufgrund des Mindestabstands von ca. 90 m sind mit keinen Konflikten zu rechnen. Aus diesen Gründen sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.1.2 Belange der Eisenbahn:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 25.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, München

Stellungnahme:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

1. Immobilienrelevante Belange

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2. Infrastrukturelle Belange

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn

ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Die Baumaßnahme erfolgt in der Nähe des Bahnübergangs (BÜ), ca. in Bahn-km 24,62. Wir bitten Sie, die sicherheitsrelevanten Belange rechtzeitig vor Baubeginn mit DB Netz AG, Oberbau Kempten (I.NP-S-D-AUG(IFB)), Tel.: 0831/526115500, abzustimmen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den infrastrukturellen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis zur Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Liegenschaftsmanagement (I.NF-S-R(L)), Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 089/1308-72708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass ggf. eine schriftliche Vereinbarung mit der DB Netz AG bei einem Kraneinsatz notwendig ist, wird Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB Netz AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Emissionen durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu zukünftigen Maßnahmen sowie Auswirkungen auf den Bahnbetrieb werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

3. Schlussbemerkung

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht zu wenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Beteiligung wird nachgegangen.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 05.11.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Von der Aufstellung des Bebauungsplans ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern direkt betroffen (Art. 2 BayWaldG).

Wir bitten Sie aber, bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen bei Ziffer 2.15 "Pflanzungen" folgenden Satz zu ergänzen:

"Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" markierten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten."

und entsprechend bei folgenden Baumarten jeweils ein "*" zu ergänzen:

Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Grau-Erle, Hänge-Birke, Rotbuche, Zitter-Pappel, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde und Vogel-Kirsche

Die zu pflanzenden Bäume werden im Pollen- und Samenaustausch mit den benachbarten Wäldern stehen. Es sollten deswegen nur standortgemäße und an das Regionalklima angepasste Pflanzenherkünfte verwendet werden, was durch die Bestimmungen des FoVG gewährleistet wird.

Wir empfehlen zudem, die Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) aus der Pflanzenliste zu streichen, da sie regelmäßig im mittleren Alter (ab 20 - 30 Jahre) von der Pilzerkrankung "Ulmensterben" zum Absterben gebracht wird. Als Ersatz kann die im Einzugsgebiet der Donau und ihrer Nebenflüsse ebenfalls standortheimische Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) dienen, die nur sehr selten vom Ulmensterben befallen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung kein Wald betroffen ist.

Die Ziffer 2.15 wird entsprechend der Stellungnahme angepasst und die aufgeführten Gehölze durch ein "*" gekennzeichnet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste weist ausschließlich standortgerechte Gehölze auf. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf den Pollen- und Samenaustausch mit den benachbarten Wäldern zu erwarten.

Wie in der Stellungnahme gewünscht, wird die Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) in der Pflanzliste durch die Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) ersetzt.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 13.03.2018, schriftliche Stellungnahme vom 26.03.2018 der Allgäunetz GmbH & Co. KG, Kempten:

Stellungnahme:

Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. Die Stromspeisung in dieses Kabelnetz kann nur über eine neu zu errichtende Trafostation erfolgen, für die wir an einer im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle einen Platz auszuweisen bitten. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 24 qm. Das Stationsgebäude, in Fertigbauweise, hat die Abmessungen 3,00 x 3,30 m und eine Traufhöhe von 2,80 m und stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dar und sind nach Art. 56 und 57 der BayBO genehmigungs- bzw. verfahrensfrei. Wir sind an einem sofortigen Grunderwerb für das Stationsgebäude interessiert, zumal die Stromversorgung im Neubaugebiet - auch mit Bausstrom - von der Errichtung und Inbetriebnahme dieser Station abhängt.

Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.a. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau.

Voraussetzung für den Bau der Trafostation und die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind.

Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegtrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen. Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen.

Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind.

Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 13.03.2018, schriftliche Stellungnahme vom 20.03.2018 der Deutschen Telekom Technik, Kempten:

Stellungnahme:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Stellungnahme vom 23.10.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 der Schwaben Netz GmbH, Augsburg:

Stellungnahme:

In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei entsprechendem Interesse die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf eine mögliche Versorgung mit Erdgas im Planbereich wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 29.10.2019 zur Fassung vom 02.09.2019 der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom im Planbereich und der Umgang mit diesen in der Bauausführung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die geplante Erweiterung der Firma "Möst Holzbau GmbH" auf der in direkter Nähe dem bestehenden Betrieb liegenden unbebauten Fläche. In den geplanten Montagehallen sollen Wandelemente produziert, montiert und verladen werden. Zusätzlich sollen ein Bürogebäude, sowie Ausstellungsflächen- und Besprechungsräume entstehen.

Die "Möst Holzbau GmbH" betreibt seit 1877 in Nesselwang eine Zimmerei in Verbindung mit einem Sägewerk. Um zeitgemäßen Holzbau auch weiterhin wirtschaftlich umsetzen zu können, ist nun eine weitere Schaffung von Fertigungskapazitäten erforderlich.

Der Markt Nesselwang möchte den Betrieb auf Grund der positiven Effekte für die örtliche Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur im Gemeindegebiet in dem Erweiterungsvorhaben unterstützen. Der Marktgemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene "Hertinger Weg", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich zudem aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Erweiterung der Firma "Möst Holzbau GmbH" zu ermöglichen.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

bauliche Nutzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.
- Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

Möglichkeiten der Festsetzung:

zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 4.680 m² wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Lagerflächen und weitere betriebsbezogene Flächen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um eine effiziente Ausnutzung des gewerblichen Baugrundstückes zu erhalten. Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,80 ist erforderlich, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden verwirklichen zu können und keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen in das gewerbliche Baugrundstück einbeziehen zu müssen.

Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Vorhaben der geplanten Art nicht ausreichend. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Nebengebäude in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen über NN überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft somit einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden (Anlieger etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte wird die HQ100-Linie eingehalten. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregen-Ereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

.....
(Pirmin Joas, Erster Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. B.Sc. Tina Rechenberger)