

Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung – Umweltrelevante Stellungnahmen

I.1 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 23.11.2018

Stellungnahme:

„nach Durchsicht und Überprüfung der eingereichten Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kaufbeuren zu folgendem Ergebnis gekommen:

Mit vorgenannter Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum beabsichtigt. Aus dem Blickwinkel der nördlich ansässigen Schreinerei Löcherer handelt es sich um heranrückende Wohnbebauung. Die Prüfung hat jedoch ergeben, dass hierdurch keine immissionsbedingten Nutzungskonflikte zu befürchten sind.

Insoweit bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass mit dieser Planung Retentionsraum im Hochwasserfalle zurückgenommen wird. Es ist fraglich, ob bei Starkregenereignissen Hochwasserschutzverbauungen in sechs Kilometer Entfernung ausreichend sind.“

I.2 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 12.06.2019

Stellungnahme:

„Mit vorgenannter Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum beabsichtigt. Aus dem Blickwinkel der nördlich ansässigen Schreinerei Löcherer handelt es sich um heranrückende Wohnbebauung.

Durch die geplanten Gebäude sind keine immissionsbedingten Nutzungskonflikte zu befürchten.

Dies können wir nach einem Ortstermin wie folgt begründen:

Die Emissionsquellen der Schreinerei sind nicht zu den geplanten Gebäuden hin orientiert.

Die Schreinerei wird nach dem Stand der Technik betrieben.

Der Betriebstyp einer "Ein-Mann-Schreinerei" ist entsprechend der am 09.05.2019 erstellten aussagekräftigen Betriebsbeschreibung ist für sich betrachtet geeignet, die Lärmrichtwerte zu einem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet einzuhalten.

Im Zuge der Gespräche hat sich herausgestellt, dass der Knackpunkt der Planung nicht die geplanten neuen Gebäude des allgemeinen Wohngebiets sind, sondern die Bestandsgebäude. Diese sind nämlich nicht nur den verträglichen Immissionen der Schreinerei Löcherer ausgesetzt, sondern auch den Lärmimmissionen des in nächster Nähe gelegenen Kindergartens. Inwiefern trotz einer Summenwirkung unterschiedlicher Immissionen für die Bestandsgebäude die maßgeblichen Lärmrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können, vermögen wir nicht abschließend zu beurteilen.

Es muss also die Frage erlaubt sein, ob die Überplanung der Bestandsgebäude unbedingt erforderlich ist. Es sollte also geprüft werden, den Planumgriff insoweit zu reduzieren.

Im Gespräch mit dem 1. Bürgermeister Herr Bernhard Bucka hat sich gezeigt, dass die rasche Schaffung von Bauland für die gemeindliche Entwicklung von großer Bedeutung ist. Und sämtliche unbebauten Flächen im Planumgriff sind im Hinblick auf den Immissionsschutz völlig unproblematisch als Allgemeines Wohngebiet ausweisbar!“

I.3 Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit E-Mail vom 17.12.2018

Stellungnahme:

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

Grundwasser

Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet in einer zukünftigen W III B für die öffentliche Trinkwasserversorgung "Gerbishofer Feld" zu liegen kommt. Wir empfehlen im Bebauungsplan festzulegen, dass die Gründungssole der Bauwerke über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Niederschlagswasser

Mit der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers besteht fachliches Einverständnis. Hierbei sind das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TRENNOG zu beachten. Sollte eine Versickerung nachgewiesenermaßen nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer einzuleiten.

Gewässer

Laut den Ergebnissen der Ü-Gebietsberechnung (Stand Feb. 2018) des Ing.-Büro Mooser, Kaufbeuren, wird das Planungsgebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ100) kleinräumig überschwemmt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Hochwassergefährdung für das Baugebiet und der erforderliche Retentionsraumausgleich thematisiert. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Überschwemmungssituation näher zu betrachten. Dabei ist auch die durch das Baugebiet im Talraum entstehende Riegelwirkung zu berücksichtigen. Zum Hochwasserschutz für das Baugebiet sowie für den Ausgleich des verursachten Retentionsraumverlustes sind geeignete Maßnahmen zu planen. Die Planung ist mit dem WWA Kempten abzustimmen. Für die Maßnahmen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Diese ist mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz und Retentionsraumausgleich müssen spätestens mit der Erschließung des Baugebietes realisiert werden.“

I.4 Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit Schreiben vom 15.07.2019 2-4622-OAL 157-12587/2019

Stellungnahme:

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

Grundwasserschutz und Wasserversorgung:

Das Baugebiet kommt in einem derzeitigen Vorbehaltsgebiet und zukünftigen Vorranggebiet (WVR 76) für die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gennach-Hühnerbachgruppe zu liegen. Sofern bei der Nutzung den Belangen des Trinkwasserschutzes Rechnung getragen wird, besteht mit dem Vorhaben Einverständnis.

Gewässerschutz - Die bisherige Stellungnahme gilt weiter:

Mit der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers besteht fachliches Einverständnis. Hierbei sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

Sollte eine Versickerung nachgewiesenermaßen nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer einzuleiten.

Oberflächengewässer:

Die hydraulische Betrachtung des Ing.-Büro Mooser vom 08.03.2019 ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und plausibel. Die Fläche des geplanten Baugebietes wird bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ100) teilweise vom Hühnerbach überschwemmt. Durch die geplante Herstellung eines Deiches am südlichen Rand der Planungsfläche soll die geplante Bebauung bis HQ100 vor Überschwemmungen aus dem Hühnerbach geschützt werden. Das im Bereich des Baugebietes verlorengelassene Retentionsvolumen wird durch eine flächige Abgrabung im südwestlichen Bereich des Plangebietes ausgeglichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Hochwasserschutzdeich laut der dafür einschlägigen DIN 19712 grundsätzlich nicht mit Gehölzen bepflanzt werden darf.

Die im westlichen Bereich der Planungsfläche vorgesehenen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen grenzen unmittelbar an den Hühnerbach. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte angestrebt werden, den Hühnerbach bei der Planung der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen. Denkbar wäre zum Beispiel, das in Fließrichtung rechtsseitige Ufer mit wechselnden Böschungsneigungen abzufachen und ggfs. vorhandene Uferbefestigungen zu entfernen, Strukturelemente einzubringen und im Uferbereich standorttypische Gehölze, Sträucher und Hochstauden zu pflanzen. Das für den Hühnerbach bestehende Gewässerentwicklungskonzept ist dabei zu berücksichtigen, u. a. sind darin Gestaltungs-/ Maßnahmenvorschläge für diesen Bereich enthalten.

Die Herstellung eines Deiches zum Hochwasserschutz für die geplante Bebauung ist fachlich als Gewässerausbau anzusehen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass ein Wasserrechtsverfahren notwendig ist. Die weiteren Details zum Verfahren sind mit der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu zu klären. Zur Abstimmung fachlicher Details der Planung (Hochwasserschutz mit Retentionsraumausgleich und ggfs. Renaturierungsmaßnahmen) steht das WWA Kempten (Herr Wegst) gerne zur Verfügung.

Bei Berücksichtigung der o. g. Hinweise sowie den unter Nr. 6 „Empfehlung“ der Erläuterung zur hydraulischen Betrachtung aufgeführten Punkte bestehen aus Sicht des nichtstaatlichen Wasserbaus ansonsten keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung.“

I.5 Landratsamt Ostallgäu -Bauplanungsrecht/Städtebau- Marktoberdorf, mit Schreiben vom 17.12.2018

Stellungnahme:

(Einwendungen)

Siehe "Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen"

(Informationen und Empfehlungen)

„Anpassungsgebot §1 Abs. 4 BauGB- Ziele der Raumordnung (LEP. RP):

Es wird auf folgende Belange hingewiesen:

Ziff. 1.1.2 LEP; das Ziel der vorrangigen Berücksichtigung von ökologischen Belangen in Hinblick auf langfristige Beeinträchtigungen (Wasserversorgung und Hochwasserschutz) ist aktuell nicht nachvollziehbar.

Ziff. 3.2 LEP; das Abweichen vom Ziel der vorrangigen Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist nicht durch entsprechende Unterlagen dokumentiert und begründet.

Ziff. 8.1 - 8.3 LEP; der Nachweis über das Ziel der ausreichenden Versorgung der wachsenden Bürgerschaft mit sozialen Einrichtungen, Diensten der Daseinsvorsorge, medizinische Versorgung, Kinderbetreuungsangeboten und Schulen ist entsprechend zu führen.

Teil B, Ziff. 2.3.2.9 RP; dem als Ziel definierten Erhalt bzw. der Aktivierung des Auenlebensraums im Bereich des Hühnerbachs wird nicht entsprochen.

Teil B, Ziff. 3.2.4 RP; in das als Ziel festgesetzte Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung, WVB 99 Hühnerbachtal, Gde. Osterzell, wird eingegriffen.

Teil B, Ziff. 3.3 RP; dem Ziel zur Verbesserung des Hochwasserschutzes wird derzeit nicht entsprochen, in das als Ziel ausgewiesenen Vorranggebiets Hochwasser, H 37 Hühnerbach, Gde. Osterzell, wird mit der bestehenden Planung eingegriffen.

Den Erfordernissen zur Anpassung an den Klimawandel, § 1 a Abs. 5 BauGB, wird somit bei der Standortwahl nicht Rechnung getragen. Es wird in mehrere als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete definierte Flächen eingegriffen. Insbesondere wird auf die Reduktion der bestehenden Retentionsflächen hingewiesen. Bei entsprechenden Hochwasserereignissen ergeben sich somit gegebenenfalls Haftungsansprüche der Unterliegergemeinden bzw. Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde Osterzell.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Talraum Hühnerbach riegelartig, von Westen nach Osten durchschnitten und kann somit seine Funktionen in Bezug auf Kaltluftentstehung, Kaltluftabfluss, Ausbildung von klein-klimatischen Bereichen sowie auf die hygienischen und gesundheitlichen Aspekte des Siedlungsraums nicht mehr erfüllen. Hieraus können sich ökologische und wirtschaftliche Nachteile, auch für die umliegenden bzw. angrenzenden Gemeinden, ergeben.

Die Begründung für die Neuausweisung von Baugebieten, Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 BauGB, fehlt und muss ebenso wie der Nachweis über die vorrangige Innenentwicklung, § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, noch geführt werden.

Eine städtebauliche Äußerung und entsprechende Nachweise zum Flächensparen nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB fehlt. Nach § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, als Grundlage für die Abwägung fehlt die Begründung nach Satz 4. Speziell in Hinblick auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind die Nutzungen von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu ermitteln. Aus den Unterlagen ist keine Untersuchung von alternativen Standorten ersichtlich. Diese ist als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB noch zu ergänzen.

Bauplanungsrecht/Städtebau:

Der Nachweis einer flächensparenden, nachhaltigen und organischen Innenentwicklung könnte gegebenenfalls durch die Untersuchung von Alternativstandorten in Verbindung mit einem Flächenmanagement zu den möglichen Innenentwicklungspotentialen geführt werden.

Anpassung Flächennutzungsplan (FNP):

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Die vorliegende Planung zur Änderung des FNP berührt die Grundzüge desselben. In der Darstellung ist die Tallage Hühnerbach als Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild - von Bebauung im Sinne einer Besiedelung und Erstaufforstung freizuhalten gekennzeichnet. Die vorliegende Planung unterbricht und zerstört somit diese überörtliche Struktur zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf die Auswirkungen durch die Eingriffe in die Vorbehalts- und Vorranggebiete wurde bereits hingewiesen.

Eine Änderung des FNP erfordert eine großräumigere Betrachtung um dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB zu entsprechen. Dabei ist der Grundzug zur Freihaltung der Tallage Hühnerbach zu berücksichtigen.

Infrastruktur:

Nach dem Ziel, Ziff. 8.3.1 LEP, ist auf ein entsprechendes Gleichgewicht von Wachstum und Ausbau der notwendigen Infrastruktur zu achten. Das Fehlen einer Begründung, speziell auch in Hinblick auf die erforderlichen Kinderbetreuungsangebote stellt ein Abwägungsdefizit dar und muss entsprechend ergänzt werden.

Bebauungsplan:

Die Begrifflichkeit der Wandhöhe sollte zur Vermeidung von Missverständnissen an die Diktion der BayBO angeglichen werden. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

Aufgrund des potentiellen Hochwasserrisikos sollte darauf hingewiesen werden, dass Kellerabgänge, Lichtschächte usw. entsprechend gesichert werden müssen. Je nach Grundwasserstand und Hochwasserrisiko ist auf die gegebenenfalls kritische Rückstausituation hinzuweisen.

In der Satzung ist zu ergänzen, dass Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen nicht zulässig sind.

Unter§ 11.1, Landwirtschaftliche Emissionen, ist zu klären in wie weit die Grenzwerte für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach§ 4 BauNVO eingehalten werden. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen mit bis zu knapp 800 m² erscheinen unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens hoch.

Begründung

Die unter der Ziff. 2. "Veranlassung" angegebenen Prägung des Areals durch die angrenzende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Das Areal ist eine landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche.

Entgegen der Erläuterung zu Ziff. 3.2. "Flächennutzungsplan" ist das betroffene Areal nicht nur als Fläche für die Landwirtschaft sondern auch als Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild - von: Bebauung im Sinne einer Besiedelung und Erstaufforstung freizuhalten gekennzeichnet.

In den Ausführungen zu Ziff. 4.2. "Bodenverhältnisse" ist keine Aussage über die Tragfähigkeit bzw. die Eignung des Untergrunds für eine Bebauung enthalten.

In Bezug auf Ziff. 6.2. "Ortsrandeingrünung" ist zu berücksichtigen, dass Pflanzungen mit einer Höhe größer 2,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einen Mindestabstand von 4,0 m einhalten müssen. Insofern ist die Entwicklung eines wirksamen Ortsrandes, z.B. als Feldgehölz, min. 3- 4-reihig, in der aktuellen Planung schwer realisierbar. Die Mindestbreite wäre mit ca. 10m vorzusehen.

Die unter Ziff. 8.3. Hochwasser erläuterten Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung und Ausgleich des Retentionsvolumenverlustes sind nicht in den Planzeichnungen ersichtlich.

Umweltbericht:

Unter Ziff. 2, Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkung, wird zum Schutzgut Luft und Lokalklima eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung angegeben. Hier wird auf die bereits zuvor erläuterten, erheblichen Einflüsse auf die Kaltluftthematik und das lokale wie auch überörtliche Klima verwiesen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als gering beschrieben. Mit der vorgesehenen Bebauung wird die in Teil B, Ziff. 2.3.2.9 RP als Ziel vorgesehene Aktivierung des Auenlebensraums sowie die Darstellung im FNP als Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild - von Bebauung im Sinne einer Besiedelung und Erstaufforstung freizuhalten - nicht berücksichtigt.“

1.6 Landratsamt Ostallgäu -Untere Wasserrechtsbehörde- Marktoberdorf , mit Schreiben vom 26.11.2018

Stellungnahme:

(Informationen und Empfehlungen)

„Das überplante Gebiet befindet sich zum Teil innerhalb eines Vorranggebietes für die Wasserversorgung und möglicherweise auch innerhalb eines Hochwasservorranggebietes. Dieser Überschwemmungsbereich ist nach Aussage des WWA KE jedoch mit großen Unsicherheiten behaftet. Eine Plausibilität der Daten aus dem uns zur Verfügung stehenden Geoinformationssystem lässt sich derzeit nicht nachweisen. In der Begründung zum Regionalplan Allgäu wird auf die besondere Schutzwürdigkeit von Vorranggebieten für die Wasserversorgung ebenso hingewiesen wie auf Risiken durch Hochwasser.

Die natürlichen Rückhalteräume sollen soweit als möglich erhalten bleiben sowie ausreichend Möglichkeiten für einen langfristigen Trinkwasserschutz gewährleistet werden. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Ortes Osterzell gibt es aber laut Begründung nicht.

Ohne auf Eigentumsverhältnisse und sonstige Aspekte der Alternativenprüfung eingehen zu können, so fällt doch beim Blick auf das Luftbild auf, dass westlich der Rottenbacher Straße, z.B. auf Fl. Nr. 4 der Gemk. Osterzell ein in etwa gleich großes Grundstück existiert, das außerhalb eines Vorranggebietes für die Wasserversorgung und auch außerhalb eines möglichen Hochwasservorranggebietes liegt.

Da bei der geplanten Flächennutzung den Belangen des Trinkwasserschutzes und des Hochwasserschutzes in der Abwägung ein besonderes Gewicht zukommt, dürfen wir um eine nachvollziehbare Erläuterung bitten, warum im vorliegenden Fall von den Vorgaben des Regionalplanes abgewichen werden soll und keine alternative Planungsmöglichkeit bestehen soll.“

1.7 Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 15.07.2019

Stellungnahme:

(Informationen und Empfehlungen)

„Allgemeines:

Das überplante Gebiet befindet sich zum Teil innerhalb eines Vorranggebietes für die Wasserversorgung als auch innerhalb eines Hochwasservorranggebietes. In der Begründung zum Regionalplan Allgäu wird auf die be-

sondere Schutzwürdigkeit von Vorranggebieten für die Wasserversorgung ebenso hingewiesen wie auf Risiken durch Hochwasser.

Die natürlichen Rückhalteräume sollen soweit als möglich erhalten bleiben sowie ausreichend Möglichkeiten für einen langfristigen Trinkwasserschutz gewährleistet werden.

Ein Konzept zur Hochwasserrückhaltung mittels Errichtung eines Deiches wurde mittlerweile vorgelegt. In der Begründung des Regionalplans Allgäu ist jedoch grundsätzlich dem passiven Hochwasserschutz der Vorzug vor technischen Maßnahmen zu geben. Der Konflikt bzgl. des Vorranggebietes für die Wasserversorgung wird dabei ebenso wenig entschärft. Ein alternativer Standort, der nicht mit den Vorgaben des Regionalplans kollidiert ist wünschenswert.

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Ortes Osterzell gibt es allerdings laut Begründung zum BBP nicht. Da bei der geplanten Flächennutzung den Belangen des Trinkwasserschutzes und des Hochwasserschutzes in der Abwägung ein besonderes Gewicht zukommt, ist jedoch aus unserer Sicht allein ein Verweis darauf, dass der Grundstückserwerb an Alternativstandorten derzeit nicht möglich ist als Argument fachlich unzureichend.

Gewässerausbau:

Die Herstellung eines Erdwalls zum Hochwasserschutz für die geplante Bebauung ist als Gewässerausbau was-serrechtlich genehmigungspflichtig.“

1.8 Landratsamt Ostallgäu -Untere Naturschutzbehörde-Marktoberdorf, mit Schreiben vom 13.12.2018

Stellungnahme: (Einwendungen)

„Der Bebauungsplan ist unvollständig. Prinzipiell müssen die kompletten Ausgleichsflächen sowohl textlich (in der Satzung!) mit Größe und Entwicklungsziel als auch kartographisch dargestellt werden. Eine Anführung in der Begründung reicht nicht!

Die Einstufung des Plangebietes zur Bewertung des Ausgangszustandes ist fehlerhaft. Das Plangebiet ist nicht in Stufe I sondern in Stufe II einzuordnen, da alle Schutzgüter bis auf die Arten- und Lebensräume dieser Kategorie zuzuordnen sind. Siehe Anlage.

Der Ausgleichsfaktor liegt bei Einstufung des Plangebietes in B II somit zwischen 0,5 und 0,8. Die GRZ liegt mit 0,3 relativ niedrig. Wenn umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung der Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grund umgesetzt wird, dann kann der Faktor 0,5 gewählt werden.

Ausgleichsflächen bedürfen hinsichtlich der Entwicklungsziele der Zustimmung der UNB. Die Fläche östlich des Weges bedarf eines vernünftigen Zieles, um anerkannt werden zu können.“

Anlage:

**ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH WALDHausSTRASSE“**

Liste 1 b: Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)	
Unterer Wert	Oberer Wert
Arten und Lebensräume** Flächen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen • nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Siedlungserhöbe aus überwiegend einheimischen Arten • Intensivrasen, z. B. Sportrasen • extensiv gepflegte Straßenbegleitgrün • degradierte bzw. stark beanspruchte Feuchtwiesen und Magerstandorte • Ruderalflächen, Brachflächen (> 5 Jahre) • strukturelle Gärten • Fließ- und Kleingewässer mit Uferverbauung	• standortgemäße Erstaufforstungen • standortgemäße Wälder, soweit nicht in Liste 1c erfasst • Niederwälder als historische Wäldungsform • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Oberrasen (Baumbestand < 30 Jahre) • artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (Mager-/feuchte Wiesen und Weiden), soweit nicht in Liste 1c erfasst • strukturelle Grünbau u. Versickerungsmulden • Vorkommen von landschaftsbedeutsamen Tier- und Pflanzenarten ohne Arten d. Roten Listen
Boden • anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Spinnung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	• Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion
Wasser • Gewässer mit mittlerer Gewässergüte • Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand • Gebiet mit hohem, internem Grundwasserflurabstand • Ertragsfalle von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	• Auenstandorte
Klima und Luft • gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	
Landschaftsbild • bauliche Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	

Sinngemäßige Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

*) Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig gegen die Eingrünungsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingrün in Waldflächen bei der Festlegung des Kompensationsumfanges (siehe Matrix Abb. 7) fächermäßig angeordnet.
 **) Soweit es sich um geschützte Biotopgebiete (vgl. Art. 9 BayWaldG) und/oder forstliche Ausgleichsflächen handelt, ist zu beachten, dass die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbstständig gegen die Eingrünungsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer eventuellen Überbauung solcher Flächen muss darüber hinaus eine entsprechende Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung erteilt werden.
 *) Siehe auch Teil D.

**ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH WALDHausSTRASSE“**

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes

Liste 1 a: Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)	
Unterer Wert	Oberer Wert
Arten und Lebensräume** naturnaher u. anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen • Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege • Intensivrasen, z. B. Sportanlagen • Baumreihen • teilsabgestufte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege	• Gehölze (< 10 Jahre alt) • Ackerflächen • intensiv genutztes Grünland; intensiv gepflegte Grünflächen • strukturelle Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau, junge Obstbäume • Christbaumkulturen • Schnellwuchsanlagen • Pflanzensolche aus fremdländischen Baumarten (< 30 Jahre) • Brachflächen (< 5 Jahre alt) • naturnaher ausgebauter Gewässer
Böden* • versiegelte Böden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge • befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, befestigte Sportflächen (z. B. Kunststoffbahnen)	
Wasser • verrohrte Gewässer	• naturnaher ausgebauter Gewässer • Flächen mit dauerhaft abgeklärtem Grundwasser • Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)
Klima und Luft • großflächig versiegelte Bodenbereiche • Bauflexen mit verdichtetem Baubeton-Umfeld	• Flächen ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild • Siedlungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten öffentlichen und städtischen Siedlungsgebieten (heterogene Bauformen) • Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung	• ausgerichtete, strukturelle Agrarlandschaften

Sinngemäßige Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

*) Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig gegen die Eingrünungsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingrün in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) selbstständig gegen die Eingrünungsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingrün in Waldflächen bei der Festlegung des Kompensationsumfanges (siehe Matrix Abb. 7) fächermäßig angeordnet.
 **) Die Bebauungsmaßnahme bereits versiegelter Flächen stellt, d. R. keinen Eingrün dar.

(Informationen und Empfehlungen)

„Das Auenprogramm Bayern ist eine Initiative des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Es geht auf einen Landtagsauftrag zurück und dient der Bündelung der wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange.

Die UNB hat beim Landesamt für Umwelt aktuell die Auenabgrenzung für den kompletten Hühnerbach angefordert. Diese ist leider noch nicht eingetroffen, um sie der Gemeinde vorlegen zu können. Nach Einschätzung der UNB handelt es sich bei dem Plangebiet größtenteils um einen Auenstandort, da die Flächen im FNP noch zum Teil als Überschwemmungsgebiet eingezeichnet sind.

Durch die Hochwasserfreilegung der bisherigen Bebauung scheint es jetzt möglich diese Flächen problemlos zu bebauen. Man wiederholt die Fehler der Vergangenheit, indem man Bebauung in der Aue ermöglicht. Lokal werden in Zukunft vermehrt Starkregenereignisse auftreten, die über das HQ100 hinausgehen. Hochwasser sind Naturereignisse, die wir nicht verhindern können. Auen und Hochwasser sind von Natur aus eng miteinander verbunden, denn Auen sind die natürlichen Überschwemmungsbereiche der Flüsse und Bäche. Auen sind aus Gründen der Hochwasservorsorge prinzipiell von Bebauung freizuhalten. Dies sollte die Gemeinde bedenken.“

1.9 Landratsamt Ostallgäu – Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 27.06.2019

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Zum Thema Satzung wurde bereits in der Stellungnahme vom 17.12.2018 wurde ausgeführt:

Der Bebauungsplan ist unvollständig. Prinzipiell müssen die kompletten Ausgleichsflächen sowohl textlich (in der Satzung!) mit Größe und Entwicklungsziel als auch kartographisch dargestellt werden. Eine Anführung in der Begründung reicht nicht!

Dieses ist nach wie vor nicht umgesetzt. Explizit fehlen in der Satzung Größe und Entwicklungsziel! In der Begründung können dann die Maßnahmen beschrieben werden, die notwendig sind, um das Ziel zu erreichen.

Zum Thema Ausgleichsfaktor wurde bereits in der Stellungnahme vom 17.12.2018 ausgeführt:

... Wenn umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung der Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grund umgesetzt wird, dann kann der Faktor 0,5 gewählt werden. Da die Ortsrandeingrünung auf Privatgrund festgesetzt und damit eine Umsetzung nicht garantiert werden kann, ist die Verwendung des Faktors 0,5 nicht angemessen. Es ist der Faktor 0,6 zu wählen.

Zum Thema Ausgleichsflächen wurde bereits in der Stellungnahme vom 17.12.2018 ausgeführt:

Ausgleichsflächen bedürfen hinsichtlich der Entwicklungsziele der Zustimmung der UNB. Die Fläche östlich des Weges bedarf eines vernünftigen Zieles, um anerkannt werden zu können. Nach wie vor fehlt hier das naturschutzfachliche Entwicklungsziel und Ausführungen, wie man dieses Ziel erreichen will.“

(Informationen und Empfehlungen)

„Allgemein:

§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG führt aus, dass zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten sind. Dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhaltflächen

Der Anlage 1 ist die Auenabgrenzung des LfUs für das Bebauungsplangebiet zu entnehmen. Bis auf einen geringen Bereich im Osten liegt das neue Baugebiet vollkommen in der Auenkulisse.

Aus diesem Grund ist das neue Baugebiet aus naturschutzfachlicher Sicht strikt abzulehnen.

Aufgrund der in den letzten Jahren durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen und der Errichtung der Hochwasserrückhaltebecken entlang des Hühnerbaches ist der Standort bis zu einem HQ 100 als hochwasserfrei anzusehen. Aufgrund des Klimawandels künftig ggf. vermehrt auftretende lokalen Starkregenereignisse sind hierbei jedoch nicht berücksichtigt.

Schon die notwendige Schaffung eines Retentionsraumausgleiches für das Baugebiet zeigt die sensible Lage des Baugebietes. Der Retentionsraumausgleich bezieht sich aber auch nur auf ein HQ 100.

Die Gemeinde sollte den Hochwasseraspekt über HQ 100 - insbesondere auch zur Abwehr von erheblichen finanziellen Schäden der späteren Bauwerber - noch einmal überdenken.

Ausgleichsflächen:

Fl.-Nr. 55 Gemarkung Osterzell:

Hier sollte eine Bachbettverengung und auch Bachbettverlegung mit entsprechender Auenentwicklung stattfinden. Sehr positive Erfahrungen mit so einer Art von Ausgleich hat die Gemeinde Kaltental zwischen Helmshofen und Aufkirch gemacht. Das Urpositionsblatt (Anlage 2) kann hierzu eine Anregung liefern. Solche aufwändigen Ausgleichsmaßnahmen können mit einem erhöhten Ausgleichsfaktor (von bis zu 2,0 je nach Aufwand) anerkannt werden. Eine reine extensive Nutzung einer Wiesenfläche kann dagegen nur mit dem Faktor 0,8 anerkannt werden. Hier sollte auf jeden Fall eine Artenanreicherung erfolgen. Dann ist ein Faktor von 1,0 möglich.

Die Ausgestaltung der Ausgleichsfläche und Festlegung der Entwicklungsziele sowie die anzuerkennenden Faktoren sind noch mit der UNB abzustimmen.

Fl.-Nr. 532 Osterzell

Die Flurnummer 532 Gemarkung Osterzell befindet sich nach dem aktuellen Grundbuchauszug im Besitz von [REDACTED]. Sollte die Ausgleichsfläche sich nicht im Besitz der Gemeinde befinden, ist diese durch eine grundbuchrechtliche Sicherung und einer Reallast zu sichern.

Um das Entwicklungsziel einer Glatthaferwiese erreichen zu können, ist die Fläche zuerst ca. 4 bis 5 Jahre lang auszuhagern. Dazu ist diese unter Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz in diesem Zeitraum so oft als möglich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Der erste Schnitt hat dabei zwingend um den ersten Mai herum zu erfolgen. Erst danach erfolgt die Einbringung von entsprechenden Saatgut auf mindestens 25 % der Fläche quer zur Bewirtschaftungsrichtung.

Herrn Rösel wurden hierzu Unterlagen zugeleitet. Bis zur Ausbringung des Saatgutes auf der Fläche sollte gebietsheimisches Saatgut aus dem Landkreis zur Verfügung stehen. Die uNB ist gerade an der Erstellung eines Erntekatasters für solche Maßnahmen.“

I.10 Landratsamt Ostallgäu -Untere Immissionsschutzbehörde- Marktoberdorf, mit Schreiben vom 30.11.2018

Stellungnahme:

(Informationen und Empfehlungen)

„Unmittelbar zu dieser Schreinerei, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, stehen Wohnhäuser (Fl.Nr.: 55/4 und 190/1). Diesen Wohnhäusern konnte bisher der Status eines faktischen Dorf- bzw. Mischgebietes zugeordnet werden. Nach TA-Lärm mussten bisher Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Mit der vorgelegten Planung sollen diese Häuser nun mit in den B-Plan "Südlich der Waldhausstraße" aufgenommen werden. Für den B-Plan soll ein allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden. Nach TA-Lärm müssen in einem „allgemeinen Wohngebiet" die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Mit dem Wechsel vom "Dorf- bzw. Mischgebiet" zum allgemeinen Wohngebiet" werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm um bis zu 5 dB(A) abgesenkt. Folglich wird der rechtliche Schutzanspruch der bestehenden Häuser erhöht. Der Unteren Immissionsschutzbehörde ist das genaue "Emissionsverhalten" der Schreinerei nicht bekannt.

Auf Grund des erhöhten Schutzanspruches der bestehenden Häuser durch die Planung und des unbekanntem Emissionsverhaltens des Schreinereibetriebes wird darum gebeten, dass eine kurze schalltechnische Stellungnahme von einem Institut eingeholt wird. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss sichergestellt sein. Eine vollumfängliche schalltechnische Untersuchung ist nicht zwingend erforderlich.“