

## Umweltbezogene Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „In der Ob, 3. Änderung und Erweiterung“

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut.

### **1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Stimmungen, wie sie zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2023 und Termin zum 22.01.2024.

#### **1.1 IHK Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 18.01.2024**

##### **Stellungnahme:**

„Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs insbesondere zu Umweltaspekten keine Anmerkungen oder Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.“

#### **1.2 Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 22.01.2024**

##### **Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Das Plangebiet „Gewerbegebiet in der Ob“ lag vor knapp 200 Jahren noch außerhalb des Ortes Wald (siehe beigefügten Kartenausschnitt).

Es berührt kein derzeit bekanntes Bodendenkmal und auch in direkter Nähe ist aktuell kein Bodendenkmal vorhanden. Der richtige Umgang mit bisher unbekanntem Bodendenkmälern ist in den Planungsunterlagen sehr gut beschrieben (Meldepflicht).

Die heutige Ortschaft Wald wurde ab 1404 unter „Witisried“, (später „Wittrisried“ und „Wyttisried“) erstmals erwähnt und ist als Rodungssiedlung anzusprechen. Die Kirche St. Nikolaus wurde 1397 erstgenannt.

Darüber hinaus gibt es aus meiner Sicht keine weiteren Anmerkungen.“

<Anlage: Auszug aus dem BayernAtlas mit Bodendenkmal bei der Kirche in Wald>

#### **1.3 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 27.12.2023**

##### **Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

##### **„Altlasten:**

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet in der Ob", 3. Änderung, wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

##### **Schutzgut Boden:**

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

#### **1.4 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 15.01.2024**

##### **Stellungnahme:**

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

Die unserer Kammer zugehörige Schreinerei Herbein benötigt dringend eine Betriebserweiterung (neue Halle, Anbauten) sowie ein Betriebsleiterwohnhaus. Dabei wird auch die Zufahrtssituation neu geordnet.

Mit der Betriebserweiterung lassen sich die Betriebsabläufe der Schreinerei Herbein optimieren, so dass diese in ihrer Wirtschaftlichkeit gestärkt wird. Die Planung dient damit der Standortsicherung der Schreinerei. Dies erhält und schafft Arbeitsplätze im Gemeindegebiet Wald. Wir stimmen dieser Planung daher uneingeschränkt zu.

Sobald auch Begründung mit Umweltbericht vorliegen, werden wir uns erneut zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren äußern.“

##### **Abwägung:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

#### **1.5 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 16.01.2024**

##### **Stellungnahme:**

(Einwendungen)

„Da die Eingriffsermittlung sowie der Umweltbericht erst zum Entwurf folgen, kann hierzu keine Stellungnahme abgegeben werden.

Darin ist darzustellen, inwiefern sich die Bebauung im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan verändert - sowohl in der Gesamtfläche als auch in der GRZ - und somit der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

##### **Artenschutz**

Für den Bau der geplanten Gebäude wird das Fällen von Bäumen nötig. Die Thematik Artenschutz ist insofern relevant, dass in den Gehölzen Quartiere von Fledermäusen oder Nistplätze von Vögeln vorkommen könnten. Diese sind gesetzlich geschützt. Um spätere Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden sind die Gehölze VOR Fällung von einem Fachkundigen auf mögliche Vorkommen zu untersuchen und zeitliche Regelungen zur Fällung vorzusehen. Die Information über die Untersuchung ist der UNB anzuzeigen. Je nach Ergebnis, sind eventuell weitere Maßnahmen zu planen.“

(Rechtsgrundlagen)

§ 1a Abs. 3 BauGB

Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von dem Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen § 44 BNatSchG

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

##### **„Ortsrandeingrünung**

Durch die vorliegende Planung wird die bestehende Ortsrandeingrünung Richtung Osten entfernt und nur in geringem Maß und unzureichend neu eingepflanzt. Im aktuell gültigen Bebauungsplan sowie im Flächennutzungsplan sind sowohl im Südosten als auch im Nordosten Pflanzungen festgesetzt. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugleichen ist eine wirksame Ortsrandeingrünung zur Straße und Richtung Osten festzusetzen. Diese sollte durchgehend zumindest 8 m, besser 10 m Breite aufweisen. Beträgt sie 10 m kann die Eingrünung aus Ausgleichsfläche anerkannt werden. Um die

Umsetzung sicherzustellen, ist die Eingrünung vorzugsweise auf öffentlicher Grünfläche festzusetzen. Sollte sie dennoch auf Privatgrund geplant werden, muss sie nach § 178 BauGB festgesetzt werden und dann auch von der Gemeinde durchgesetzt werden. Die Bauherren müssen dann einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einreichen.“

## 1.6 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 02.01.2024

### Stellungnahme:

(Rechtsgrundlagen) § 50 BImMSchG, § 1 Abs. 6 BauGB  
(Einwendungen)

„Folgendes wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht mitgeteilt:

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Eine Nichtermittlung kann zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Für die Belange des Umweltschutzes (Immissionsschutzes) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die (voraussichtlichen) erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Gemeinde [sic] hat demzufolge eine schalltechnische Untersuchung (Schallgutachten) anzufertigen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in die Satzung des Bebauungsplanes mitaufzunehmen. Die schalltechnische Untersuchung ist im Vorfeld inhaltlich mit dem Unterzeichner abzustimmen.

Hinweis: Bei der nächsten öffentlichen Auslegung muss den Bürgern zudem die schalltechnische Untersuchung zugänglich gemacht werden. Sie muss mit ausgelegt werden!  
Betriebsleiterwohnungen innerhalb eines Gewerbegebiets

Die Anwesenheit von Betriebsleiterwohnungen führt regelmäßig zu Problemen für die umliegenden Gewerbetreibenden. Sie können in Ihrer Entwicklungsfähigkeit z.T. erheblich beeinträchtigt werden. So befindet sich beispielsweise bei einer Betriebsleiterwohnung der maßgebliche Immissionsort 0,5 Meter außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters (vgl. A1.3 der TA Lärm). Bei möglichen künftigen Lärmkonflikten könnte daher nicht auf Lärmschutzfenster oder sonstige passive Lärmschutzmaßnahmen abgestellt werden. Aus rein immissionsschutzfachlicher Sicht sollten daher sämtliche Betriebsleiterwohnungen, bis auf die bestehende Wohnung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 240/2, vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

### Anmerkung:

Bei einer möglichen künftigen Aufgabe der gewerblichen Nutzung kann die zuständige Behörde die **(Wohn-)Nutzung** in einer ehemaligen Betriebsleiterwohnung **untersagen** (vgl. Art. 76 BayBO)!!“

## 1.7 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 22.01.2024

### Stellungnahme:

„Den Planungsunterlagen ist kein Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans beigefügt, aus dem Zweck und Ziel und vor allem die Abarbeitung der städtebaulichen Grundsätze, Planungsleitlinie und Planungsziele nachvollzogen werden können.

Deshalb ist eine umfassende Beurteilung derzeit nicht möglich.

Die geplante Regelungen betriebsbezogenen Wohnungen statt nur ausnahmsweise (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zuzulassen, ist grundsätzlich unzulässig.

Zum Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe und um Einschränkungen für eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes auch in Richtung Osten zu vermeiden, sollte eine Wohnnutzung nicht allgemein zugelassen, sondern in diesem Bereich ausgeschlossen werden, vgl. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO lässt es zwar zu, dass im Baugebiet ausnahmsweise zulässig Vorhaben (jeweils Abs. 3 der §§ 2 bis 9 BauNVO) aus besonderen städtebaulichen Gründen allgemein zugelassen werden können. Dies wird jedoch durch den 2. Halbsatz von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO eingeschränkt. Eine allgemeine Zulassung von normalerweise nur ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist nur dann möglich, wenn die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach der Zielsetzung der BauNVO sind Gewerbegebiete dem Grundsatz nach zum Wohnen ungeeignet.

Auch in Hinblick auf die bereits vorhandene Wohnung im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans würde eine weitere allgemein zulässige Wohnung, auch wenn diese betriebsgebunden wäre, der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets zuwiderlaufen. Der Bereich wurde nach seiner Zweckbestimmung einem Mischgebiet entsprechen.

Eine Regelung betriebsgebundenen Wohnungen im Gewerbegebiet statt nur ausnahmsweise allgemein zuzulassen, führt in der Regel zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans, vgl. Rd.Nr. 35 BayVGH Urteil vom 11.07.2008, 22 A 07.40058.

Im übrigen würde die Festsetzung, dass betriebsgebundene Wohnungen statt ausnahmsweise regelmäßig zulässig sind, nicht dazu führen, dass diese Wohnungen die weiteren Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht mehr erfüllen müssen. Auch eine im Rahmen von § 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnung wäre bauplanungsrechtlich nur zulässig, wenn diese Wohnung für den konkreten Gewerbebetrieb erforderlich ist und diesem sowohl in Grundfläche als auch in Baumasse deutlich untergeordnet ist.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass jeder Wechsel von einer betriebsbezogenen Wohnung zu einer allgemeinen Wohnung (z.B. Aufgabe des Betriebs, Wegfall der Betriebsleitereigenschaft) eine bauplanungsrechtliche Nutzungsänderung darstellt. Da im Gewerbegebiet eine reine Wohnnutzung unzulässig ist, müsste diese Nutzung (Wohnung) bei Wegfall der Betriebsgebundenheit aufgegeben werden. Die geplante Ortsrandeingrünung ist unzureichend. Diese ist wie im bisher geltenden Bebauungsplan mit einer ausreichende Breite vorzusehen. Ebenso ist ein ausreichender Abstand der Ortsrandeingrünung zur Baugrenze zu berücksichtigen, damit sich die Begrünung entsprechend entwickeln kann. Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen.“

## **1.8 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 22.01.2024/2-4622-OAL 179-1495/2024**

### **Stellungnahme:**

#### **„1. Wasserversorgung**

Die langfristige Versorgungssicherheit der Gemeinde Wald ist wegen des Fehlens einer zweiten Wassergewinnungsanlage bzw. eines zusätzlichen Anschlusses an eine leistungsfähige (Nachbar)Versorgungsanlage nicht gegeben. Es wird dringend empfohlen, die

Möglichkeiten einer Ersatzversorgung im Hinblick auf eine geordnete Trinkwasserversorgung durch ein geeignetes Fachbüro untersuchen zu lassen.

## **2. Grundwasser und Grundwasserneubildung**

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand sollte durch geeignete hydrogeologische Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden.

Um einer Beeinträchtigung des natürlichen Gleichgewichts des Wasserkreislaufs durch die zunehmende Flächenversiegelung entgegenzuwirken und um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, empfehlen wir grundsätzlich bauleitplanerische Festsetzungen bzw. Vorgaben für eine natur- und ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung bzw. -nutzung (z. B. mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung).

Wir empfehlen, insbesondere Flachdächer mit PV-Anlagen zu versehen und zusätzlich auch zu begrünen. Auch eine Begrünung der Fassaden ist anzustreben.

In den beiden nachfolgenden Links finden Sie anschauliche Beispiele und Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern u. a. multifunktionale Flächen oder Noregret-Maßnahmen mit gleichzeitigem Mehrwert für Anwohner und Bürger:

[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)

## **3. Vorsorgender Bodenschutz**

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§en 6 u. 7 BBodSchV zu verwerten. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

## **4. Altlasten**

Uns sind keine Altablagerungen/Altstandorte im Bereich des Vorhabens bekannt.

## **Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr**

*[... gekürzt, da ohne konkreten Planbezug].“*

### **1.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 17.01.2024 / F1/L2-4612-44-6**

#### **Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

#### **„Bereich Forsten:**

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen.

Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

#### **Bereich Landwirtschaft:**

Das Plangebiet, das zum größten Teil schon überbaut ist, umfasst 0,6 ha. Südlich vom geplanten Vorhaben in einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich ein rinderhaltender landwirtschaftlicher Betrieb mit Weidegang. Es ist sicherzustellen, dass der Betrieb in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Weitere Einwendungen werden nicht erhoben.“