

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates am 07.11.2023

TOP 1 Bauleitplanung „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“

- Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung"
Kenntnisnahme und abwägende Betrachtung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Feststellungsbeschluss
- Bebauungsplan "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung"
Kenntnisnahme und abwägende Betrachtung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss

Bürgermeister Leveringhaus begrüßt nochmals Herrn Thomas Haag vom Büro abtplan. Heute sollen die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen behandelt werden.

Eigentlich war der finale Beschluss des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes geplant. Allerdings ab es zum Bebauungsplan zwei Stellungnahmen, wegen denen nochmals eine verkürzte Auslegung des Bebauungsplanes erfolgen muss. Die Flächennutzungsplanänderung soll heute beschlossen werden.

Den Markträtinnen und Markträten liegen alle Sitzungsvorlagen (Stand: 02.11.2023) vor.

Bürgermeister Leveringhaus übergibt das Wort an Herrn Haag.

Kenntnisnahme der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Diese erfolgte mit Schreiben vom 20.09.2023 und Termin zum 26.10.2023.

1.1. Stellungnahmen ohne Einwände

- HWK für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 25.09.2023
- IHK Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 20.10.2023
- Landratsamt OAL, Marktoberdorf, Bauamt-Kreisstraßenverwaltung, mit Schreiben vom 27.09.2023
- Landratsamt OAL, Marktoberdorf, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben / E-Mail vom 27.10.2023
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, mit Schreiben vom 25.10.2023 / ALE-SCHW-7517-2-199
- Kreisheimatpfleger, Bodendenkmalpflege, mit E-Mail vom 26.10.2023

1.2. Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1. Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 24.10.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„**Altlasten:**

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Ebersbach West", 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.“

Anmerkung des Planers: Die Hinweise sind bereits in der Planung enthalten. Es besteht kein Änderungsbedarf.

1.2.2. Landratsamt Ostallgäu, Komm. Abfallwirtschaft, mit Schreiben vom 11.10.2023

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Wie in unserer Stellungnahme vom 17.05.2023 bereits erwähnt, sind die Parzellen 8 und 9 sowie die Parzellen 11 bis 18 vom Wendepplatz zu weit entfernt. Um eine geordnete und vorschriftsmäßige Entsorgung (und auch Versorgung) sicher stellen zu können, müsste entweder der südliche Wendekreis auf einen Durchmesser von mindestens 21 m erweitert werden oder eine Durchfahrmöglichkeit zum nördlichen Abschnitt mittels Verbindung der beiden Erschließungsstraßen geschaffen werden.“

Rechtsgrundlagen: DGUV 214-03 aus 2016 und DGUV 114-601 aus 2017

Anmerkung des Planers: keine Bewandnis auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

1.3. Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

1.3.1. Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 26.10.2023

Stellungnahme:

„auf untenstehendes Schreiben vom 22.05.2023 wird verwiesen. Dessen Inhalte gelten für die vorliegenden Bauleitplanvorhaben des Marktes Obergünzburg (Bebauungsplans "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung" sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung") nach wie vor.

„Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Der Markt Obergünzburg hat die Planunterlagen teilweise entsprechend ergänzt. Bei der Untersuchung der vorhandenen Potenziale im Rahmen der "Flächenbedarfsanalyse zu Wohnflächenpotenzialen im Gemeindebereich" sind nach unserem Kenntnisstand verschiedene im Flächennutzungsplan des Marktes Obergünzburg dargestellte und noch nicht bebaute Wohnbauflächen unberücksichtigt geblieben. Wir weisen in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Außerdem sollen gemäß LEP 3.1. Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Im Hinblick auf LEP 3.1 Abs. 2 (G) regen wir erneut an, zu prüfen, ob - zumindest in einem Teil des geplanten Wohngebietes – dichtere Wohnformen (z.B. Reihenhäuser oder Mehrgeschoßwohnungsbau) ermöglicht werden können.“

1.3.2. Regierung von Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 25.10.2023/Gz.: 24-4621.1-220/8 und 24-4622.8220-10/4

Stellungnahme:

„wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.05.2023 (Gz.: 24-4622.8220-10/3). Diese besitzt für die vorliegenden Bauleitplanvorhaben des Marktes Obergünzburg (Bebauungsplans "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung" sowie Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung") weiterhin Gültigkeit.“

gemeinsame Abwägung zu 1.3.1 und 1.3.2:

An der bestehenden Abwägung vom 15.09.2023, die am 20.09.2023 mitgeteilt wurde, wird festgehalten:

„Der Markt hat dargelegt, dass in den nächsten 10 Jahren ca. 3,18 ha an Flächen / Plätze für 40 Haushalte benötigt werden, die für Wohnnutzung bereitzustellen sind. 2,2 – 2,5 ha der bestehenden, noch nicht aktivierbaren Flächen sind dem gegenübergestellt. In 5.7 der Arbeit werden nicht Flächenanteile, sondern tatsächliche Bauplätze aufgerechnet, um einen Indexwert zu erhalten, der realistisch verrechenbar mit noch zu entwickelnden Flächenanteil sein wird. Dorfgebietsbauplätze werden hierbei zu 60% zu Gunsten von Wohnnutzung mit dieser belegt. Wohnbauplätze werden 1:1 übernommen. Nach dem 50/30/20-Schema für optimierte Entwicklungen für die Wohnbaustruktur errechnen sich die vorgenannten 2,2 ha, die einem Bedarf, der auf die selbe Weise zu berechnen ist, mit 3,18 ha entgegengestellt. So ergibt sich ein Defizit an Wohnbauflächen von ca. 1 ha. Dies entspricht den neu auszuweisenden Flächen, die ursprünglich nach § 13b BauGB im gegenständlichen Bebauungsplan ausgewiesen werden sollten (1,6 ha schraffierter Bereich, davon ca. 0,3 ha bisherige Mischbauflächen und 0,3 ha Regenrückhaltebecken). Auch die flächeneffiziente Mehrgeschosswohnungsbebauung ist darin vorgezeichnet. Für den Mehrgeschosswohnungsbau wurde der Bereich des WA-4 vorgesehen, wie auch z.B. aus 5.3 der Begründung hervorgeht. Es wird anerkannt, dass bei der Interpretation der erhobenen Daten die Einwandführenden zu anderen Schlüssen kommen, als der Markt. Dem wird entgegnet, dass gerade die kurz- bis mittelfristige Bedarfslage an Wohnbauplätzen nicht der Interpretation obliegt, sondern vor Ort durch Anfragen untermauert dringlich ist. Die Herausnahme von anderen, bereits dargestellten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan soll an anderer Stelle bei einem geordneten Verfahren zur (Teil-)Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes erfolgen. Auf Grund der Länge und Komplexität eines solchen Verfahrens kann es nicht im Sinne der Wohnraumschaffung und der Ausweisungsziele des Landes Bayern sein, das gegenständliche Verfahren um Jahre zu verzögern. Wie auch der Bauernverband anführt sollte angestrebt werden, möglichst wenig Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzland durch Ausgleichsmaßnahmen zu nehmen. Insofern nimmt der Markt die Anregungen gerne an, wird sich aber erst abseits des gegenständlichen Verfahrens mit einer langfristigen Lösung beschäftigen können.“

Abstimmungsergebnis: 18:0 Stimmen

1.4. Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:

1.4.1. Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 24.10.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„1. Bezüglich des zu erwartenden Hang-/Schichtwassers wird im Punkt 4.1.2 Schutzgut Wasser formuliert:

„Bauherren eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage der Gebäude, wasserdichte Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller) gegen eine Überschwemmung (z.B. durch Starkregenereignisse) zu treffen.“

Hier fehlt das Prädikat.

Laut Bodengutachten ist ein Eingriff in den Grundwasserkörper durch die Baumaßnahmen weitgehend ausgeschlossen. Geeignete Maßnahmen zum Umgang mit Schichtwassern werden in den geologischen Gutachten empfohlen und sind zu beachten. Im Umweltbericht in der Fassung vom 19.09.2023 steht: „Nicht unweit wird ein neues Regenrückhaltebecken eingerichtet, um die im Plangebiet anfallenden, nicht direkt vor Ort versickerbaren Wassermengen aufzufangen und zur Versickerung zu bringen.“

Im Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.2023 ist hierzu zu lesen: „Auf eine Abdeckung (des Regenrückhaltebeckens) mit Humus ist aus wasserbautechnischer Sicht verzichtbar, da es sich lediglich um einen Rückhalt von Niederschlagswasser handelt ohne Versickerungsfunktion.“

Dieser Widerspruch sollte geklärt werden.

Nach wie vor behält unsere Stellungnahme vom 20.04.2023 ihre Gültigkeit.

„Bei Straßenbauarbeiten, die sich evtl. im Zuge der Erschließung ergeben, ist zu berücksichtigen, dass zumindest bei einer von zwei vorliegenden PAK Analysen des Straßenbelags „Am Bergblick“ der Schwellenwert von „gering verunreinigtem“ zu „pechhaltigem“ Straßenaufbruch überschritten wurde. Ausgebauter pechhaltiger Asphalt, darf dementsprechend nur abgedeckt/überdacht auf einer befestigten Fläche zwischengelagert werden.“

Abwägung:

Die Stellungnahme bezieht sich im Wesentlichen auf die Bebauungsplanungsebene. Das Regenrückhaltebecken dient zur geordneten Ableitung. Formell erfolgt deren Versickerung nicht im Plangebiet. Der Umweltbericht wird diesbezüglich redaktionell korrigiert und im Übrigen in der Abwägung zum Bebauungsplan eingehender auf die Stellungnahme eingegangen.

Abstimmungsergebnis: 19:0 Stimmen

1.4.2. Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 26.10.2023 / 2-4622-OAL 154-21462/2023

Stellungnahme:

Die Durchführung der Bodenschätzung obliegt der Finanzverwaltung des FS BY, die Daten sind beim zuständigen Finanzamt anzufragen.

Die Zahlen werden hoheitlich ermittelt und können weder von uns noch von Ihnen verändert oder abgewogen werden.

- Aus unserer Sicht handelt es sich um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.
- Aus unserer Sicht werden besonders wertvolle, regional überdurchschnittliche Flächen in Anspruch genommen.
- Bodenarbeiten und damit einhergehende Eingriffe haben unseres Wissens bereits begonnen, obwohl die o. g. Verfahren noch nicht abgeschlossen sind.

Unsere Stellungnahme vom 25.05.2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit und wird nachfolgend nochmal aufgeführt:

„1. Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht (UWB) werden die Böden beschrieben und bewertet. Die Bodenfunktionsbeschreibung wurde anhand des Leitfadens Schutzgut Boden in der Planung mithilfe des Klassenbeschriebs der Bodenschätzungszahlen durchgeführt.

Nach uns vorliegenden Daten ist die Bodenschätzung der Fläche im südlichen Bereich des BBP unterschiedlich zu denen im Westen des BBP und anders als im UWB dargestellt. (vgl. auch Dokument Satzung Begründung) Nach Bodenschätzungskarte der Finanzverwaltung wird im Westen des geplanten Gebietes das Grünland mit L II b 2 bewertet, im Süden mit L I b 2. Grünlandstandorte werden nach der Grünlandzahl bewertet. Die Grünlandzahl ist 52 (westl. Standort) und 58 (südl. Standort). Bei konsequenter Anwendung der Methode im o.g. Leitfaden führt dies zu unterschiedlichen Ergebnissen in der Gesamtbewertung für die Schutzwürdigkeit des Standortes. Im Westen wäre dies die Gesamtbewertung „hoch“, im Süden „sehr hoch“, also deutlich höher zu bewerten als im UWB mit „mittel“.

Zu den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen bzgl. der erhöhten Nickelwerte.

Die natürlichen Hintergrundwerte der vorherrschenden Böden im Bereich Obergünzburg-Ebersbach liegen für Lehm/Schluff und das Schwermetall Nickel bei 35 mg/kg TM Feinboden, die Vorsorgewerte bei 50 mg/kg TM Feinboden BBodSchG. Die im UWB beschriebene erhöhten Werte für Nickel < Z1.1 Wert nach EPP (100 mg/kg TM Feinboden) findet sich in den ergänzenden Untersuchungsbericht vom Büro ICP nicht wieder. Allerdings wird dort die Mächtigkeit der schluffigen, weichen Verwitterungsböden ersichtlich. Vgl. auch Beschreibung zum Boden im Dokument Satzung Begründung unter Punkt 4.1.

Fazit weiteres Vorgehen

Der UWB ist entsprechend der o.g. Bodenbewertungen zu ändern und die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz vor erheblichen Eingriffen und zum Umgang mit dem Boden sind dementsprechend anzupassen.

Da erhebliche Eingriffe in Böden mit einer hohen Funktionserfüllung auch durch Geländeanpassungen zu erwarten sind, raten wir dringend in der Planungs- und Ausführungsphase und bei der Erschließung des Baugebietes eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Bei allen Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

[2. Grundsätzliche Hinweise – gekürzt, da ohne konkreten Planbezug]

Abwägung:

Die Abwägung betrifft, ebenso wie die Darlegungen in der Begründung mit Umweltbericht, nicht die vorgelegten Daten, sondern die Bewertung bzw. Interpretation der vorgelegten Sachzusammenhänge. Auf die PAK-Werte wurde bereits reagiert und ein fachgerechter Umgang ist auf den nachfolgenden Ebenen veranlasst.

Im Rahmen dieser Abwägung wird die Bodenbewertung wie folgt gesehen: Nach den vorliegenden Klimadaten liegt Ebersbach mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 6,2°C in der Klimazone der Einstufung „c“ nach BodSchG. Die Bodenschätzung verzeichnet „L II 2“ für die westlichen Flächen, für die südlichen Flächen ist „L I 2“ vermerkt. Bedingt durch den Klimawandel ist möglich, dass die Einstufung der Flächen in günstigeren Bereiche folgen wird. Nach BodSchG können die Grünlandzahlen bei einer Einstufung in Klima-Kategorie b) von 58 im Süden (bei c: 60 – 52) bzw. 52 (bei c: 51 – 44) im Westen liegen. Damit liegen die Flächen über dem Gesamtdurchschnitt des Landkreises mit 46. Nichtsdestotrotz sieht die Gemeinde, dass an der gegebenen Stelle die Flächen nur als intensives landwirtschaftlich genutztes Grünland genutzt werden und nicht für den Anbau höherwertiger Erzeugnisse. Die Hanglage stellt keine idealen Erzeugungsumstände für die Betriebe dar und die bestehende Prägung durch die von der Ortslage ausstrahlende anthropogene Nutzung führen zu einer Abwertung der betrachteten Flächen gegenüber dem reinen Zahlenwert. Für die Landwirtschaft werden die Flächen nicht dringend benötigt, für die Wohnnutzung hingegen schon. Vom Markt werden daher auf Grund der bereits als ausreichend anzusehenden Konzepte zum Bodenschutz weitere Maßnahmen oder der gänzliche Wechsel auf andere Flächen als entbehrlich erachtet. Die Ansicht, es handle sich um eine erhebliche Betroffenheit wird insgesamt nicht geteilt. Änderungen an der Planung werden nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 19:0 Stimmen

1.4.3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 02.10.2023/F2/L2-4611-25-2

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bereich Forsten:

Innerhalb des geänderten Flächennutzungsplans liegt kein Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Waldabstand / Baumfallzone:

Südwestlich zu den im geänderten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche grenzen Waldgrundstücke an. Diese Wohnbauflächen rücken dabei sehr nahe an die Waldgrundstücke heran. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von ca. 30 Meter. Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich somit noch im Baumfallbereich der angrenzenden Waldbestände.

Wir empfehlen dringend, bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand entsprechend der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO).

Für die betroffenen Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegene intensive Nutzung Bewirtschaftungsschwernisse sowie eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht und ein höheres Haftungsrisiko. Auf diese, sich durch die geplante Bebauung ergebenden, Erschwernisse und das erhöhte Haftungsrisiko sollten die angrenzenden Waldbesitzer durch die Kommune dringend hingewiesen werden.

Feuergefahr:

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als

100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

Bereich Landwirtschaft:

Das Ansinnen, den entstehenden naturschutzfachlichen Eingriff in funktionaler Kombination mit dem erforderlichen Regenrückhaltebecken im Südosten der Planung zu kompensieren und hierfür keine weitere landw. Nutzfläche zu verwenden wird begrüßt.

Keine weiteren Anmerkungen“

Abwägung:

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird der Stellungnahme kein direkter Widerspruch zur Flächenausweisung entnommen. Auf der Bebauungsplanebene wird detaillierter auf die Nähe zum Wald eingegangen.

Abstimmungsergebnis: 19:0 Stimmen

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abwägung der zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB vorgetragenen Stellungnahmen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 25.09.2023 bis 26.10.2023.

2.1. Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.

3. Feststellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Obergünzburg stellt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur Veröffentlichung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung", bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.11.2023, fest.

Abstimmung: 19:0 Stimmen

Kenntnisnahme der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung

Herr Haag informiert, dass zwei Stellungnahmen eingegangen sind, mit denen nicht gerechnet wurde. Deshalb ist eine erneute Beteiligung der betroffenen Stellen erforderlich. Diese erfolgt verkürzt auf zwei Wochen und auf den betreffenden Sachbereich beschränkt.

Herr Haag erläutert diese zwei Stellungnahmen:

Zu Punkt 1.4.3 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht: Hier gibt es noch Änderungsbedarf in Bezug auf den Begriff „Geschoss“ und „Vollgeschoss“.

Bürgermeister Leveringhaus erläutert nochmals die Überlegungen zur Ausgestaltung von Dachgauben. Die Vorgaben wurden in der Planung bewusst nicht zu eng gefasst.

Zu Punkt 1.4.4 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde: Bei einer Besprechung mit dem Landratsamt wurde die aufgeführte Problematik besprochen. Die vorliegende Stellungnahme weicht nun von dem Gesprächsergebnis ab. Frau Frank-Krieger (Fachplanerin Ausgleichsflächen) hat mit Herrn Zasche vom Landratsamt diesen Punkt besprochen. Die vorliegende Stellungnahme wird wohl zurückgenommen. Allerdings war die Sachbearbeiterin vor der Sitzung nicht zu erreichen.

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Diese erfolgte mit Schreiben vom 20.09.2023 und Termin zum 26.10.2023.

1.1. Stellungnahmen ohne Einwände

- HWK für Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 25.09.2023
- IHK Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 20.10.2023
- Landratsamt OAL, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 20.10.2023
- Landratsamt OAL, Komm. Bauamt-Kreisstraßenverwaltung, mit Schreiben vom 27.09.2023
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, mit Schreiben vom 25.10.2023 / ALE-SCHW-7517-2-199
- Kreisheimatpfleger, Bodendenkmalpflege, mit E-Mail vom 26.10.2023

1.2. Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1. Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 24.10.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Ebersbach West“, 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.“

Anmerkung des Planers: Die Hinweise sind bereits Bestandteil der Planung

1.3. Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

1.3.1. Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 26.10.2023

Stellungnahme:

„auf untenstehendes Schreiben vom 22.05.2023 wird verwiesen. Dessen Inhalte gelten für die vorliegenden Bauleitplanvorhaben des Marktes Obergünzburg (Bebauungsplans "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung" sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung") nach wie vor.

„Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Der Markt Obergünzburg hat die Planunterlagen teilweise entsprechend ergänzt. Bei der Untersuchung der vorhandenen Potenziale im Rahmen der "Flächenbedarfsanalyse zu Wohnflächenpotenzialen im Gemeindebereich" sind nach unserem Kenntnisstand verschiedene im Flächennutzungsplan des Marktes Obergünzburg dargestellte und noch nicht bebaute Wohnbauflächen unberücksichtigt geblieben. Wir weisen in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Außerdem sollen gemäß LEP 3.1. Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Im Hinblick auf LEP 3.1 Abs. 2 (G) regen wir erneut an, zu prüfen, ob - zumindest in einem Teil des geplanten Wohngebietes – dichtere Wohnformen (z.B. Reihenhäuser oder Mehrgeschoßwohnungsbau) ermöglicht werden können.“

1.3.2. Regierung von Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 25.10.2023/Gz.: 24-4621.1-220/8 und 24-4622.8220-10/4

Stellungnahme:

„wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.05.2023 (Gz.: 24-4622.8220-10/3). Diese besitzt für die vorliegenden Bauleitplanvorhaben des Marktes Obergünzburg (Bebauungsplans "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung" sowie Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung") weiterhin Gültigkeit.“

gemeinsame Abwägung 1.3.1 und 1.3.2:

An der bestehenden Abwägung vom 15.09.2023, die am 20.09.2023 mitgeteilt wurde, wird festgehalten:

„Der Markt hat dargelegt, dass in den nächsten 10 Jahren ca. 3,18 ha an Flächen / Plätze für 40 Haushalte benötigt werden, die für Wohnnutzung bereitzustellen sind. 2,2 – 2,5 ha der bestehenden, noch nicht aktivierbaren Flächen sind dem gegenübergestellt. In 5.7 der Arbeit werden nicht Flächenanteile, sondern tatsächliche Bauplätze aufgerechnet, um einen Indexwert zu erhalten, der realistisch verrechenbar mit noch zu entwickelnden Flächenanteil sein wird. Dorfgebietsbauplätze werden hierbei zu 60% zu Gunsten von Wohnnutzung mit dieser belegt. Wohnbauplätze werden 1:1 übernommen. Nach dem 50/30/20-Schema für optimierte Entwicklungen für die Wohnbaustruktur errechnen sich die vorgenannten 2,2 ha, die einem Bedarf, der auf die selbe Weise zu berechnen ist, mit 3,18 ha entgegengestellt. So ergibt sich ein Defizit an Wohnbauflächen von ca. 1 ha. Dies entspricht den neu auszuweisenden Flächen, die ursprünglich nach § 13b BauGB im gegenständlichen Bebauungsplan ausgewiesen werden sollten (1,6 ha schraffierter Bereich, davon ca. 0,3 ha bisherige Mischbauflächen und 0,3 ha Regenrückhaltebecken). Auch die flächeneffiziente Mehrgeschosswohnungsbebauung ist darin vorgezeichnet. Für den Mehrgeschosswohnungsbau wurde der Bereich des WA-4 vorgesehen, wie auch z.B. aus 5.3 der Begründung hervorgeht. Es wird anerkannt, dass bei der Interpretation der erhobenen Daten die Einwandführenden zu anderen Schlüssen kommen, als der Markt. Dem wird entgegnet, dass gerade die kurz- bis mittelfristige Bedarfslage an Wohnbauplätzen nicht der Interpretation obliegt, sondern vor Ort durch Anfragen untermauert dringlich ist. Die Herausnahme von anderen, bereits dargestellten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan soll an anderer Stelle bei einem geordneten Verfahren zur (Teil-)Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes erfolgen. Auf Grund der Länge und Komplexität eines solchen Verfahrens kann es nicht im Sinne der Wohnraumschaffung und der Ausweisungsziele des Landes Bayern sein, das gegenständliche Verfahren um Jahre zu verzögern. Wie auch der Bauernverband anführt sollte angestrebt werden, möglichst wenig Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzland durch Ausgleichsmaßnahmen zu nehmen. Insofern nimmt der Markt die Anregungen gerne an, wird sich aber erst abseits des gegenständlichen Verfahrens mit einer langfristigen Lösung beschäftigen können.“

1.4. Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:

1.4.1. Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 24.10.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„1. Bezüglich des zu erwartenden Hang-/Schichtwassers wird im Punkt 4.1.2 Schutzgut Wasser formuliert:

„Bauherren eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage der Gebäude, wasserdichte Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller) gegen eine Überschwemmung (z.B. durch Starkregenereignisse) zu treffen.“

Hier fehlt das Prädikat.

Laut Bodengutachten ist ein Eingriff in den Grundwasserkörper durch die Baumaßnahmen weitgehend ausgeschlossen. Geeignete Maßnahmen zum Umgang mit Schichtwassern werden in den geologischen Gutachten empfohlen und sind zu beachten. Im Umweltbericht in der Fassung vom 19.09.2023 steht: *„Nicht unweit wird ein neues Regenrückhaltebecken eingerichtet, um die im Plangebiet anfallenden, nicht direkt vor Ort versickerbaren Wassermengen aufzufangen und zur Versickerung zu bringen.“*

Im Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.2023 ist hierzu zu lesen: *„Auf eine Abdeckung (des Regenrückhaltebeckens) mit Humus ist aus wasserbautechnischer Sicht verzichtbar, da es sich lediglich um einen Rückhalt von Niederschlagswasser handelt ohne Versickerungsfunktion.“*

Dieser Widerspruch sollte geklärt werden.

Nach wie vor behält unsere Stellungnahme vom 20.04.2023 ihre Gültigkeit.

„Bei Straßenbauarbeiten, die sich evtl. im Zuge der Erschließung ergeben, ist zu berücksichtigen, dass zumindest bei einer von zwei vorliegenden PAK Analysen des Straßenbelags „Am Bergblick“ der Schwellenwert von „gering verunreinigtem“ zu „pechhaltigem“ Straßenaufbruch überschritten wurde. Ausgebauter pechhaltiger Asphalt, darf dementsprechend nur abgedeckt/überdacht auf einer befestigten Fläche zwischengelagert werden.“

Abwägung:

Der Umweltbericht wird redaktionell orthografisch korrigiert. Die Funktionsweise des Regenrückhaltebeckens wird klarer formuliert. Es handelt sich um die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zum Regenrückhaltebecken.

Hinweise zum korrekten Umgang mit den PAK-Materialien ist in der Planung bereits enthalten und normenkonform auf der Ausführungsebene zu beachten.

1.4.2. Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 26.10.2023 / 2-4622-OAL 154-21462/2023

Stellungnahme:

Die Durchführung der Bodenschätzung obliegt der Finanzverwaltung des FS BY, die Daten sind beim zuständigen Finanzamt anzufragen.

Die Zahlen werden hoheitlich ermittelt und können weder von uns noch von Ihnen verändert oder abgewogen werden.

- Aus unserer Sicht handelt es sich um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.
- Aus unserer Sicht werden besonders wertvolle, regional überdurchschnittliche Flächen in Anspruch genommen.
- Bodenarbeiten und damit einhergehende Eingriffe haben unseres Wissens bereits begonnen, obwohl die o. g. Verfahren noch nicht abgeschlossen sind.

Unsere Stellungnahme vom 25.05.2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit und wird nachfolgend nochmal aufgeführt:

„1. Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht (UWB) werden die Böden beschrieben und bewertet. Die Bodenfunktionsbeschreibung wurde anhand des Leitfadens Schutzgut Boden in der Planung mithilfe des Klassenbeschriebs der Bodenschätzungszahlen durchgeführt.

Nach uns vorliegenden Daten ist die Bodenschätzung der Fläche im südlichen Bereich des BBP unterschiedlich zu denen im Westen des BBP und anders als im UWB dargestellt. (vgl. auch Dokument Satzung Begründung) Nach Bodenschätzungskarte der Finanzverwaltung wird im Westen des geplanten Gebietes das Grünland mit L II b 2 bewertet, im Süden mit L I b 2. Grünlandstandorte werden nach der Grünlandzahl bewertet. Die Grünlandzahl ist 52 (westl. Standort) und 58 (südl. Standort). Bei konsequenter Anwendung der Methode im o.g. Leitfaden führt dies zu unterschiedlichen Ergebnissen in der Gesamtbewertung für die Schutzwürdigkeit des Standortes. Im Westen wäre dies die Gesamtbewertung „hoch“, im Süden „sehr hoch“, also deutlich höher zu bewerten als im UWB mit „mittel“.

Zu den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen bzgl. der erhöhten Nickelwerte.

Die natürlichen Hintergrundwerte der vorherrschenden Böden im Bereich Obergünzburg-Ebersbach liegen für Lehm/Schluff und das Schwermetall Nickel bei 35 mg/kg TM Feinboden, die Vorsorgewerte bei 50 mg/kg TM Feinboden BBodSchG. Die im UWB beschriebene erhöhten Werte für Nickel < Z1.1 Wert nach EPP (100 mg/kg TM Feinboden) findet sich in den ergänzenden Untersuchungsbericht vom Büro ICP nicht wieder. Allerdings wird dort die Mächtigkeit der schluffigen, weichen Verwitterungsböden ersichtlich. Vgl. auch Beschreibung zum Boden im Dokument Satzung Begründung unter Punkt 4.1.

Fazit weiteres Vorgehen

Der UWB ist entsprechend der o.g. Bodenbewertungen zu ändern und die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz vor erheblichen Eingriffen und zum Umgang mit dem Boden sind dementsprechend anzupassen.

Da erhebliche Eingriffe in Böden mit einer hohen Funktionserfüllung auch durch Geländeanpassungen zu erwarten sind, raten wir dringend in der Planungs- und Ausführungsphase und bei der Erschließung des Baugebietes eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Bei allen Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

[2. Grundsätzliche Hinweise – gekürzt, da ohne konkreten Planbezug]

Abwägung:

Die Abwägung betrifft, ebenso wie die Darlegungen in der Begründung mit Umweltbericht, nicht die vorgelegten Daten, sondern die Bewertung bzw. Interpretation der vorgelegten Sachzusammenhänge. Auf die PAK-Werte wurde bereits reagiert und ein fachgerechter Umgang ist auf den nachfolgenden Ebenen veranlasst.

Im Rahmen dieser Abwägung wird die Bodenbewertung wie folgt gesehen: Nach den vorliegenden Klimadaten liegt Ebersbach mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 6,2°C in der Klimazone der Einstufung „c“ nach BodSchG. Die Bodenschätzung verzeichnet „L II 2“ für die westlichen Flächen, für die südlichen Flächen ist „L I 2“ vermerkt. Bedingt durch den Klimawandel ist möglich, dass die Einstufung der Flächen in günstigeren Bereiche folgen wird. Nach BodSchG können die Grünlandzahlen bei einer Einstufung in Klima-Kategorie b) von 58 im Süden (bei c: 60 – 52) bzw. 52 (bei c: 51 – 44) im Westen liegen. Damit liegen die Flächen über dem Gesamtdurchschnitt des Landkreises mit 46. Nichtsdestotrotz sieht die Gemeinde, dass an der gegebenen Stelle die Flächen nur als intensives landwirtschaftlich genutztes Grünland genutzt werden und nicht für den Anbau höherwertiger Erzeugnisse. Die Hanglage stellt keine idealen Erzeugungsumstände für die Betriebe dar und die bestehende Prägung durch die von der Ortslage ausstrahlende anthropogene Nutzung führen zu einer Abwertung der betrachteten Flächen gegenüber dem reinen Zahlenwert. Für die Landwirtschaft werden die Flächen nicht dringend benötigt, für die Wohnnutzung hingegen schon. Vom Markt werden daher auf Grund der bereits als ausreichend anzusehenden Konzepte zum Bodenschutz weitere Maßnahmen oder der gänzliche Wechsel auf andere Flächen als entbehrlich erachtet. Die Ansicht, es handle sich um eine erhebliche Betroffenheit wird insgesamt nicht geteilt. Änderungen an der Planung werden nicht vorgenommen.

1.4.3. Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, mit Schreiben vom 25.10.2023

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„1. Städtebauliche Stellungnahme.“

Auf die Stellungnahme vom 22.05.2023 wird vollinhaltlich verwiesen. Zusätzlich wird zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen u.a. im Entwurf des o.g. Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:

2. Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.

a. Regelung zur Geschossigkeit

Bei der Regelung der Geschossigkeit als Teil des Maßes der baulichen Nutzung ist nur die Festsetzung von Vollgeschossen möglich, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9a Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO. Der Verweis auf § 9 Abs. 2d Satz 4 BauGB (sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung im Innenbereich) geht an der Sache vorbei. In § 9 Abs. 2d Satz 4 BauGB wird nicht das Maß der Nutzung geregelt, vgl. § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB, sondern die horizontale Gliederung der Art der baulichen Nutzung, vergleichbar § 1 Abs. 7 BauNVO.

Auch wenn umstritten ist, ob es sich beim Verweis auf Art. 83 Abs. 6 BayBO um eine dynamische oder statische Verweisung handelt, wird bei Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans der Vollgeschossbegriff über § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO eindeutig definiert.

Eine Änderung würde sich nur ergeben, wenn der Gesetzgeber die Definition in die BauNVO aufnimmt.

Dies ist nicht absehbar.

Der Begriff des Geschosses ist weder im Baugesetzbuch noch in der Baunutzungsverordnung definiert. Also musste auf die allgemein gültige Begriffsdefinition zurückgegriffen werden. Nach Frommhold (Bauwörterbuch — Begriffsbestimmung aus dem Bauwesen) umfasst ein Geschoss, eine Etage, ein Stockwerk eines Gebäudes alle Räume auf gleicher Ebene einschließlich der darüber liegenden Decke.

Die Bayer. Bauordnung regelt in Art. 2 Abs. 7 lediglich, wann es sich um ein oberirdisches Geschoss handelt und das Hohlraum zwischen der obersten Decke und Bedachung, wenn keine Aufenthaltsräume möglich sind, keine Geschosse sind. Wird also die geplante Regelung beibehalten, sind auch Kellergeschosse auf die Geschosshöhe anzurechnen und Dachgeschosse ebenfalls, sobald in diesen Aufenthaltsräume möglich sind.

b. Regelung zum Standort von Garagen

Nr. 6.1 Satz 1 der textlichen Festsetzung lässt Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit der Einschränkung zu, dass diese nicht in den festgesetzten Grünflächen zulässig sind. Nr. 6.2. regelt, dass Grenzgaragen die Baugrenzen um bis zu 3m überschreiten dürfen. Diese Überschreitung lässt aber bereits Nr. 6.1 Satz 1 zu.

c. Giebelbreiten

Bei der Festsetzung von Giebelbreiten handelt es sich nicht um eine Regelungen zur Baugestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Die geplante Regelung ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam, vgl. BayVGH 08.02.2008, 2 N 04.2141 RdNrn. 17 ff.

d. Wand- und Firsthöhe

Nach Nr. 8.1 ist unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe/Firsthöhe die Geländeoberfläche. Dabei handelt es sich um die natürliche (bestehende) Geländeoberfläche, was der Verweis auf Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO verdeutlicht. Nachdem der Bebauungsplan keine weitere Regelung enthält, ist die Wandhöhe bei Bauvorhaben für jede Wandseite/Gebäudeecke separat zu bestimmen und die zulässige Wandhöhe ist an jeder Wandseite/Gebäudeecke einzuhalten. Bei einem entsprechend hohen Geländeunterschied hat dies zur Folge, dass die niedrigste Gebäudeecke (Talseite) maßgeblich ist und die eigentlich mögliche Wandhöhe auf der Bergseite nicht realisiert werden kann. Es ist zu klären, ob es Ziel der Planung ist, dass Gebäude auf Bauparzellen mit größeren Höhenunterschieden auf der Bergseite nur ein Vollgeschoss aufweisen dürfen und nur auf der Talseite zweigeschossig in Erscheinung treten.

Es wird dringend empfohlen eine talseitige Wandhöhe festzusetzen und gerade für die Bauflächen mit größeren Höhenunterschieden statt einem Baufenster (über mehrere Parzellen reichende Baugrenzen), mittels Baugrenzen eine erweiterte Baukörperfestsetzung zu treffen (an den geplanten Parzellengrenzen orientierte grundstücksbezogene Bauräume). Mit der Festsetzung der Baugrenzen in Form von erweiterten Baukörperfestsetzungen lässt sich im Planungsprozess nachvollziehbar darstellen, ob die vorgesehene Geschossigkeit und vorgesehenen Wandhöhen auch sinnvoll verwirklicht werden können und ob grobe Fehlentwicklungen zu befürchten sind.

e. OK FFB

Wenn die geplanten Straßenhöhen aus der Tiefbauplanung bereits bekannt sind, sollten für die Höhenlage des RFB Erdgeschoss jeweils entsprechende Werte in m üNN (DHHN2016) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im übrigen fehlt bei der Regelung in Nr. 8.1 die Angabe des Geschosses.

f. Dachgauben

Die Abwägungsentscheidung ist nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan lässt Dachgauben zu, regelt aber die Größe nicht. D.h. der Nachbar kann sich nicht auf die eine bestimmte Maximalgröße einstellen. Damit wird das Konfliktpotential verschärft, nicht vermindert. Sollte der Markt Obergünzburg in dem Bereich, in dem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf (Festsetzung II — WA 1 und WA 2), das städtebauliche Ziel verfolgen, dass keine umfangreichen Ausbauten der Dachgeschosse stattfinden, sind gerade für diese Bereiche entsprechende Einschränkungen bei der Größe für Dachgauben zwingend erforderlich.

g. Wandhöhe Quergiebel

Die textlichen Festsetzungen enthält hierzu keine Regelung. Die Ausführungen in der Begründung reichen nicht aus, es bedarf einer Definition in den textlichen Festsetzungen. Ohne gesonderte Regelung gilt für Quergiebel dann die normale Wandhöhe, so wie diese in § 8.1 vorgesehen ist. Dies würde bedeuten, das Quergiebel letztlich nur bei sog. I + D-Gebäude realisierbar sind.

h. Dachneigung Anbauten

Nach Nr. 8.3 Satz 2 müssen angesetzte Pultdächer von Anbauten die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

Hat z.B. das Hauptdach des Wohngebäudes eine Dachneigung von 34° musste somit der erdgeschossige, mit Pultdach an das Wohngebäude angesetzte Wintergarten ebenfalls eine Dachneigung von 34° aufweisen. Hier sollte für untergeordnete Anbauten auch eine geringere Dachneigung zugelassen werden.

i. Abgrabungen

Die Regelung der Nr. 9.3 ist zu unbestimmt.

Gerade wegen der vorhandenen Topographie ist es von besonderer Bedeutung hier konkrete Regelungen zu treffen und dem Umfang von Abgrabung durch konkrete MaRangaben zu steuern.

j. Dachformen Garagen und Nebengebäude

Nr. 6.5 lässt für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude Walm-, Pult- und Flächdächer ohne Größenbegrenzung zu. Nr. 8.3 schränkt dies für Garagen wieder ein. Soll an der Einschränkung für Garagen festgehalten werden, empfiehlt sich dies gebündelt in Nr. 6.5 zu regeln.

k) Regelung zur Fassadengestaltung

Die Zielrichtung der Regelung in Nr. 8.4 Satz 3 ist nicht nachvollziehbar. Sollen 50 % der Fassaden mit Solaranlagen belegt werden dürfen, oder dürfen Fassaden zu 50 % mit Farben gestrichen werden, die für Solarenergieanlagen (Schwarz, Braun etc.) üblich sind und das unabhängig davon, ob Solarenergieanlagen an der Fassade angebracht werden?

3. Stellungnahme zum Verfahren

Für den bereits überplanten Bereich westlich der Straßen „Am Bergblick“ soll die Änderung des geltenden Bebauungsplans im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgen. Dieser Bereich ist noch unbebaut und nicht Teil des Siedlungszusammenhangs.

Eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich nach § 13a BauGB als Innenentwicklungsmaßnahme scheidet somit aus, vgl. RdNr. 28 ff BVerwG v. 25.06.2020 - 4 CN 5.18.

Dieser Änderungsbereich muss bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

Wird der Inhalt des vorliegenden Entwurfs geändert und in das Regelungsgefüge eingegriffen (z.B. Geschossigkeit, Wand- und Firsthöhen, Dachaufbauten) ist eine nochmalige Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Abschließend verweisen wir nochmal auf den Inhalt der letzten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 25.05.2023. Diese ist zwingend zu beachten und in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen, insbesondere was die Durchführung der Bodenschätzung sowie der erhebliche Eingriff in den Schutzgut Boden betrifft!

Abwägung:

a) Geschossigkeit

Der Markt hat seine Gestaltungsabsichten, was die mögliche Geschossausprägung angeht, konkret umrissen. Wegen der vorgetragenen Bedenken wird davon wieder abgewichen und auf den Vollgeschossbegriff zurückgegriffen. Statt der Geschosse werden Vollgeschosse festgesetzt. Die Ausführungen zu Dachgeschossen werden gestrichen und im WA-3 und WA-4 ein drittes Vollgeschoss festgesetzt, um weiterhin drei Vollgeschosse ausprägen zu können. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen stellt sicher, dass die Gebäudehöhen begrenzt bleiben.

b) Standort Garagen

Die Doppelung wird redaktionell entfernt.

c) Giebelbreite

Auf Grund der positiven Erfahrung mit bestehenden Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen wird an der Formulierung festgehalten. Die Einhaltung eines potenziell unwirksamen Absatzes der Satzung birgt in der realen Praxis mehr Vorteile, insbesondere für das Ortsbild, als die Formulierung von vornherein wegzulassen.

d) Wand- und Firsthöhe

Die Formulierung ist, wie korrekt angemerkt, analog zum Abstandsflächenrecht auf die talseitige Höhe zu beziehen. Dies wurde vom ehemaligen Kreisbaumeister so gewünscht und wurde entsprechend übernommen. Klarstellend wird das Wort „talseitig“ eingefügt.

e) OK FFB

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen. § 4 wird klarstellend angepasst, um dies deutlicher herauszustellen. Im Übrigen sind die geplanten Achsenhöhen in den Abschnitten auf der Planzeichnung redaktionell übernommen worden. Damit ist eine Einordnung der Höhenlage der Gebäude bereits möglich. Konkret ergeben sich die maximal zulässige Höhe OK FFB EG erst mit der Baueingabeplanung, in der der Eingang des Gebäudes festgelegt wird.

f) Dachgauben

Ungeachtet der Ausführungen zur Vollgeschossthematik wird anerkannt, dass konkretisierende Festsetzungen für Dachaufbauten erforderlich sind, auch wenn Dachgeschossausbauten vom Markt grundsätzlich befürwortet werden. Dachaufbauten werden auf 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt. Der Schutz der Nachbarinteressen und die Vermeidung von Konflikten wird so erreicht.

g) WH Quergiebel

Auf Grund der Erfahrungslage bei Eingabeplänen wurde eine Formulierung in die Begründung übernommen, die die Eindeutigkeit der beabsichtigten Festsetzungen klarstellen soll. Die nun von der bisherig festgestellten Genehmigungspraxis abweichende Interpretation wird zur Kenntnis genommen und es wird eine Überschreitung von bis zu 1,50 m für die Wandhöhen der Dachaufbauten festgesetzt.

h) Dachneigung Anbauten

Es wird redaktionell klargestellt, dass sich die Festsetzung auf traufseitig angesetzte Pultdächer bezieht, da auf abgeschleppte Gebäudeteile Bezug genommen werden sollte.

i) Abgrabungen

Nach Rücksprachen mit dem Einwendeführenden kann der Passus beibehalten werden, da er sich in der Praxis bewährt hat.

j) Dachformen Garagen und Nebengebäude

In § 6.5 wird ein redaktioneller Hinweis auf die Einschränkungen nach § 8.3 eingefügt.

k) Fassadengestaltung

Nach gängiger Formulierungspraxis dient dies der positiven Zulässigkeit von PV-Anlagen an der Fassade, der die gestalterischen Festsetzungen nicht entgegengehalten werden sollen. Dies wird klarstellend in der Begründung ergänzt.

zu 3.) Anwendung § 13a BauGB

Der Markt wird die Formulierungen zu § 13a BauGB streichen. Da Eingriff- und Ausgleich im Planbereich bereits rechtskräftiger Änderungen des Bebauungsplanes „Ebersbach-West“ liegen, in denen die Ausgleichsbehandlung bereits erfolgt ist, ergibt sich eine rein formelle Anpassung und keine Neubewertung in der Sache.

erneute Auslegung:

Wegen der Änderung am Festsetzungsgehalt der Satzung ist eine erneute Beteiligung der betroffenen Stellen erforderlich. In Abstimmung mit dem Einwendenden und da die Änderungsbereiche sich auf den alleinig vom Einwendenden angeführten Satzungsabschnitten befinden, erfolgt diese verkürzt auf zwei Wochen und auf den Sachbereich Bauplanungsrecht / Städtebau beschränkt.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt:

Wie mitgeteilt wird die Einschätzung nicht geteilt und eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist in der Gesamtbetrachtung nicht gegeben. Im Übrigen wird auf die Abwägung zur entsprechenden Stellungnahme verwiesen.

Bürgermeister Leveringhaus und Herr Haag verdeutlichen, dass eine endgültige Entscheidung erst nach der erneuten Beteiligung des Landratsamtes Bauplanungsrecht/Städtebau erfolgt.

1.4.4. Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 26.10.2023

Diese Stellungnahme wird heute nicht behandelt.

1.4.5. Landratsamt Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, mit Schreiben vom 11.10.2023

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Wie in unserer Stellungnahme vom 17.05.2023 bereits erwähnt, sind die Parzellen 8 und 9 sowie die Parzellen 11 bis 18 vom Wendepplatz zu weit entfernt. Um eine geordnete und vorschriftsmäßige Entsorgung (und auch Versorgung) sicher stellen zu können, müsste entweder der südliche Wendekreis auf einen Durchmesser von mindestens 21 m erweitert werden oder eine Durchfahrmöglichkeit zum nördlichen Abschnitt mittels Verbindung der beiden Erschließungsstraßen geschaffen werden.“

Rechtsgrundlagen: DGUV 214-03 aus 2016 und DGUV 114-601 aus 2017

Abwägung:

An der bestehenden Abwägung vom 15.09.2023, die am 20.09.2023 mitgeteilt wurde, wird festgehalten:

„Die Wendehämmer wurden zusammen mit der Erschließungsplanung entworfen. Die Stellungnahme wurde bereits zum Vorentwurf an die Erschließungsplanung weitergeleitet. In Rücksprache mit dem IB Jellen wird den Ausführungen entgegnet, dass das Wenden in drei Zügen kein Rückwärtsfahren i.S.d DGUV darstellt und DIN-konform durchgeführt werden kann. Die Grundstücke sind somit normengerecht als anfahrbar einzustufen. Wendehämmer sind zudem aufgrund der Geländesituation - wegen Querneigung und nötiger Aufschüttung - nicht in der geforderten Größe von 21 m Durchmesser möglich, die ein wendefreies Durchfahren ermöglichen würden.

Nach den gängigen Regelwerken sind die Wendehämmer als ausreichend für die vorgebrachten Belange anzusehen. Es besteht somit keine Erfordernis zu einer Planänderung.

Die Hausnummer 1 der Straße „Am Bergblick“ wird zudem im Bestand bereits durch die Entsorgung angefahren. Die Versorgung erscheint daher für Bauplatz 8 und 9 gegeben. Für die Bauplätze 10, 22, 23 und 24 ist ein Mülltonnensammelbereich am großen Wendehammer vorgesehen.“

Zudem wird wegen der wiederholten unveränderten Entgegnung ergänzt, dass die Vorschriften nach DGUV für das Rangieren, Zurücksetzen und Wenden besondere Vorsichtsmaßnahmen vorsieht. Die Grundstücke 11 – 18 liegen an einem Wendehammer nach RaSt06, Bild 59 oben. Rangiervorgänge für größere Fahrzeuge werden zwar erforderlich, doch würde der Flächenbedarf einer Schleife für die Durchfahrt in einem Zug mit 25 m erforderlicher lateraler Ausdehnung auf Grund der Geländesituation nicht möglich.

1.4.6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 02.10.2023/F2/L2-4611-25-2

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bereich Forsten:

Innerhalb des Satzungsgebietes liegt kein Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Waldabstand/Baumfallzone:

Auf die aktuell abstrakte Gefahr des Waldabstandes, bzw. der Baumfallzone zum südwestlich angrenzenden Waldgrundstück wurde bereits in der letzten Stellungnahme von 2021 hingewiesen. Aus den aktuellen Planunterlagen geht hervor, dass der Abstand der geplanten Bebauung zum angrenzenden Waldbestand im Südwesten ca. 14 Meter aufweist. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von ca. 30 Meter. Die geplanten Gebäude befinden sich somit noch im Baumfallbereich des angrenzenden Waldbestandes.

Wir empfehlen dringend, bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand entsprechend der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO).

Für die betroffenen Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegene intensive Nutzung Bewirtschaftungerschwernisse sowie eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht und ein höheres Haftungsrisiko. Auf diese, sich durch die geplante Bebauung ergebenden, Erschwernisse und das erhöhte Haftungsrisiko sollten die angrenzenden Waldbesitzer durch die Kommune dringend hingewiesen werden.

Feuergefahr:

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

Dieser Hinweis sollte in die Satzung aufgenommen werden.

Bereich Landwirtschaft:

Es wird begrüßt, dass der nun doch erforderlich werdende naturschutzfachliche Ausgleich innerhalb des Plangebiets erfolgt und hierfür keine weitere landw. Nutzfläche in Anspruch genommen wird. Keine weiteren Anmerkungen.“

Abwägung:

Die Flächen hangabwärts südlich des Krautgartenwegs fallen unter die Walddefinition. Auf Grund der relativen Lage wird die Gefahr umstürzender Bäume für die Neubauten als eher niedrig eingeschätzt. In die Planung werden Hinweise zu dieser Gefahr und ergänzende Hinweise zum Brandschutz werden entsprechend ebenfalls ergänzt. Da die dem Baugebiet zugewandte Seite der Grundstücke mit Wald teil des Krautgartenweg-Flurstückes sind, welches in Gemeindehand ist, kann sichergestellt werden, dass die Verkehrssicherung sichergestellt ist und der Aufwuchs des Bewirtschaftungsaufwandes einvernehmlich erfolgt.

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abwägung der zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB vorgetragenen Stellungnahmen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 25.09.2023 bis 26.10.2023.

2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen

3. Beschluss

Beschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Obergünzburg beschließt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur Veröffentlichung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen den Bebauungsplan "Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung" **außer Punkt 1.4.3 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau und 1.4.4 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde**, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.11.2023.

Abstimmung: 19:0 Stimmen

Die endgültige Abwägung und Satzungsbeschluss bleiben einer weiteren Sitzung vorbehalten.