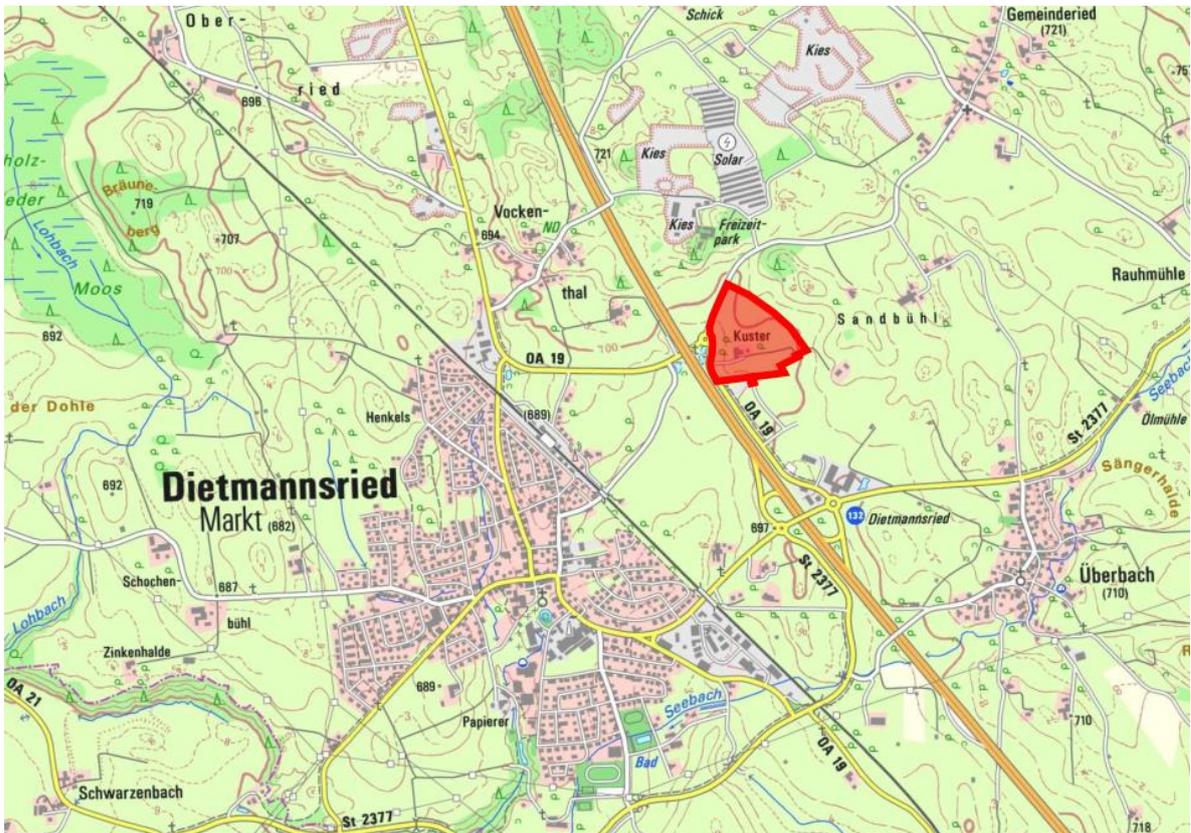


Markt Dietmannsried

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Ost IV (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)"

Zusammenfassende Erklärung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Ost IV (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Telefon: 08374 5820-0
Telefax: 08374 6820-30

E-Mail: info@dietmannsried.de
Web: www.dietmannsried.de



Vertreten durch: Bürgermeister Werner Endres

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Joshua Jägg - B.Sc. Geographie

Memmingen, den 20.12.2023


Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf des Verfahrens	4
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
3.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
3.3	Fläche und Boden	9
3.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	10
3.5	Luft und Klima	11
3.6	Landschaftsbild	12
3.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	12
4	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	12

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Ost IV“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	17.11.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	12.01.2023 bis 12.02.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	12.01.2023 bis 12.02.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	24.07.2023 bis 04.09.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	24.07.2023 bis 04.09.2023
Satzungsbeschluss:	19.12.2023

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Insgesamt ist an dieser Stelle zu bedenken, dass sich Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen und CEF- Maßnahmen in der Satzung und im Umweltbericht des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Ost IV (inkl. 1. Änderung BP Gewerbegebiet Ost III)“ festgesetzt und beschrieben. Ergänzend zum Bauleitplanverfahren wurde eine faunistisches Gutachten durchgeführt.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen des Vorentwurfs als auch des Entwurfs behandelt. Im Zuge der Auslegungen wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft wies darauf hin, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen ausgehen würden und akzeptiert werden müssen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Satzung unter den Hinweisen ein eigener Punkt Immissionsschutz Landwirtschaft ergänzt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft empfahl weiterführend eine Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind. Die Anregung zur Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf verwiesen, dass der Markt Dietmannsried bereits seit Jahren Emissionsduldungsverpflichtungen in seinen Kaufverträgen verankert hat.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft wies darauf hin, sicherzustellen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bewirtschaftung und in einer eventuellen zukünftigen weiteren Entwicklung nicht behindert werden. Dem wurde entgegengebracht, dass die Anbindung/Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flurstücke durch das gegenständliche Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Durch die Eingrünung des Gewerbegebietes ist ein ausreichender Puffer zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Gewerbeparzellen gewährleistet.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft wies darauf hin, dass Grenzabstände (z.B. Zäune) einzuhalten sind, damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert wird. Da die Gemeinde Eigentümer der angrenzenden Flächen ist und eine Zurückversetzung von Zäunen eine Beeinträchtigung in der Pflege und Bewirtschaftung der privaten Ortsrandeingrünungen bedingen würde, wurde davon abgesehen.

Das Schwaben Netz wies darauf hin, dass sich im Planungsbereich Erdgasleitungen befinden würden und grundrechtlich gesichert sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrasse war bereits bekannt und liegt südlich außerhalb des Geltungsbereiches. Somit bestand kein Änderungsbedarf.

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz wies darauf hin, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus fachlicher Sicht keine Bedenken bestehen würden, sofern die

Anforderung aller Fenster im Abstand von 150 m zur Autobahn an die Schallschutzfensterklasse nach DIN 4109 gerichtet und erfüllt sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wurde gemäß der Unteren Immissionsschutzbehörde in die Planungsunterlagen (Satzung und Begründung) übernommen. Von einer Übernahme in die Planzeichnung wurde abgesehen, da es sich um eine textliche Festsetzung handelte.

Die Industrie- und Handelskammer Schwaben merkte an, dass die IHK Schwaben die Änderungen des o.g. Bebauungsplanes begrüße. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es ortsansässigen Unternehmen sich am Standort zu erweitern und diesen für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens. Der Hinweis und die Zustimmung der IHK wurden dankend zur Kenntnis genommen.

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauamt/Ortsplanung/Naturschutz/Kreisbrandrat wies darauf hin, dass die Vorgaben aus der Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 16.01.2023 im Textteil noch zu ergänzen sind. Der Hinweis wurde dankend aufgegriffen und die Hinweise um einen eigenen Unterpunkt „Brandschutz“ ergänzt.

Hinweise zum Verkehr

Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südbayern mit Außenstelle Kempten wies darauf hin, dass die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 7 eingezeichnet sind und diese Zonen in der Legende mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen sind. Des Weiteren wurde von der Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südbayern mit Außenstelle Kempten darauf verwiesen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber den Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt. Die Legende wurde den Hinweisen entsprechend redaktionell ergänzt.

Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südbayern mit Außenstelle Kempten merkte an, dass gezielte Hinweise in die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne aufzunehmen bzw. zu ergänzen sind. Die Anregungen und Hinweise zu den Vorgaben im Bereich der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone wurden dementsprechend aufgegriffen und als eigenes Kapitel in der Begründung unter 3.8 erläuternd ergänzt.

Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südbayern mit Außenstelle Kempten wies in diesem Sinne darauf hin, dass längs der Autobahn jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Es wurde darauf verwiesen, dass das vorgesehene Sickerbecken außerhalb der Anbauverbotszone 40 m geplant ist. Im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung wird eine Abstimmung mit der Autobahn GmbH (Kempten) erfolgen.

Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südbayern mit Außenstelle Kempten wies ferner darauf hin, dass Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden dürfen. Es wurde angemerkt, dass bei den örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen bereits ein Verweis auf die Wahrung der Verkehrssicherheit sowie die Abstimmung mit der Fernstraßenverwaltung enthalten ist.

Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südbayern mit Außenstelle Kempten merkte an, dass bei der Errichtung von Zäunen auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen wird. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Der Hinweis zu den Einfriedungen wurde zur Kenntnis genommen und ergänzt. Da die öffentliche Grünfläche im Bereich der Anbauverbotszone liegt und nur sehr geringfügig ein privates Baugrundstück, wurde eine ergänzende Regulierung / Bauvorschrift hierzu für nicht als erforderlich erachtet.

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung teilte mit, dass das naturschutzfachliche Einverständnis unter der Voraussetzung erteilt werden könne, wenn der im Bebauungsplan „Gewerbepark III“ festgesetzte naturschutzfachliche Ausgleich angelegt werde. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der erforderliche naturschutzfachliche Kompensationsbedarf in Höhe von 161.679 Wertpunkten wurde vom gemeindlichen Ökokonto (ÖFK Nr. 183533) abgebucht und die entsprechende Teilfläche der Flurnummer 97 (Gemeinde und Gemarkung Lauben) dem Vorhaben zugeordnet. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Fläche außerhalb des Gemeindegebietes von Dietmannsried liegt und die Festsetzung der Fläche somit nicht möglich war. Die Ausgleichsfläche wurde dem Bebauungsplan zugeordnet. Es wurde angemerkt, dass die Zuordnung vertraglich sicherzustellen ist (sofern nicht bereits im Zuge der Einrichtung des Ökokontos erfolgt). Die Verwaltung wurde dementsprechend beauftragt, die entsprechende Abbuchung auf dem Ökokonto zu veranlassen.

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung wies darauf hin, dass nicht alle Bäume erfasst wurden. Die Darstellung der Baumbestände Bestand wurde daraufhin überprüft und in der Planzeichnung angepasst.

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung wies ferner darauf hin, dass der zeichnerische Teil und der Plan der Eingriffsbilanzierung nicht übereinstimmen würden. Die Größenangaben zum Geltungsbereich wurden entsprechend angepasst.

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung wies darauf hin, dass der Baumschutz für die zu erhaltenden Bäume nach der DIN 18920 erfolgen solle. Auch im Rahmen der Bauanträge für die Einzelbauvorhaben muss ein Abstand von 1,50 m von der Kronenbreite eingehalten werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und als eigener Hinweis zum Brandschutz in die Satzung mit aufgenommen. Es wurde seitens der Gemeinde darauf verwiesen, bei zukünftigen Verfahren die relevanten Einzelmaßnahmen zu zitieren, da die zitierte DIN den privaten Bauherren nicht vorliegt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten merkte an, dass nahezu alle Eschen in Wäldern am Eschentriebsterben erkranken würden. Aus Sicherheitsgründen empfiehlt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten keine Eschenpflanzung in Siedlungs- oder Gewerbegebieten. Die Anregungen wurden aufgegriffen und die Esche (*Fraxinus excelsior*) aus der Liste der Pflanzenempfehlungen gestrichen.

Hinweise zum Artenschutz

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauamt/Ortsplanung/Naturschutz/Kreisbrandrat wies darauf hin, dass der unteren Naturschutzbehörde noch keine Gutachten zu eventuellen Fledermaus-/Vogelvorkommen der zu fällenden Bäume und des Bauernhauses vorlägen. Je nach Ergebnis können noch Anpassungen in der Begründung oder Ersatzquartiere gefordert werden. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die geforderte faunistische Kartierung bereits durchgeführt und die Ergebnisse inhaltlich zwischenzeitlich mit der UNB rückgekoppelt wurden. Im Umfeld der Hofstelle und des Baumbestandes wurden mehrere artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten im Bestand ermittelt, für welche CEF-Maßnahmen vorzusehen sind. Maßgeblich ist die Schaffung von Ersatzhabitaten für Zwergfledermäuse (2 Paare) sowie die kleine Bartfledermaus (1 Paar). Hinsichtlich der Lebensräume für Vögel sind folgende Arten auszugleichen: Bluthänftling (1 Brutpaar), Stiglitz (1 Brutpaar), Feldsperling (2 Brutpaare) sowie Star (2 Brutpaare). Die genannten Vogelarten sollen maßgeblich durch die Pflanzung geeigneter Gehölze sowie die Abbringungen von Nisthilfen im Bereich der Ausgleichsfläche im Osten des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Ergänzend sollen im Umfeld der Retentionsfläche und der hier festgesetzten Hochstauden Nisthilfen-/kästen angebracht werden. Für die Fledermausarten sind CEF-Maßnahmen im Bereich der östlich angrenzenden Hofstelle sowie ggf. ergänzend im Bereich der bestehenden Gehölzgruppe im Nordosten des Geltungsbereiches vorgesehen.

Hinweise zur Begrünung

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung teilte mit, dass die Anlage von Gründächern naturschutzfachlich begrüßt werden würde. Allerdings könne der Planungsfaktor von 5% für die Begrünung von Flachdächern nicht gewährt werden, da nicht gesichert sei, dass (oder wie viele) Flachdächer vorhanden sein werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Begrünung von Flachdächern war bereits Bestandteil der Satzung. Der Planungsfaktor ist deckungsgleich mit dem geltenden Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und ist unabhängig von der Anzahl an begrünten Flachdächern gültig, aus diesem Grund wurde an dem gewählten Planungsfaktor festgehalten.

Der Bürger 1 schlug vor, die im Grünordnungsplan vorgeschriebene Fassadengestaltung zu mehr als ein Drittel ökologisch zu gestalten. Ferner wurde vorgeschlagen, die Dachfläche zu zwei Drittel zu begrünen. Bürger 1 merkte weiterhin an, dass die Dachflächen zu 100% mit Photovoltaik-Anlagen oder einer Begrünung ausgestaltet werden sollten. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass zukünftige Bebauungen ein regionaltypisches Erscheinungsbild aufweisen sollten. Dies wäre durch den Verlust des landschaftstypischen Ortsbildes zu befürworten gewesen. Dem wurde entgegengestellt, dass bewusst örtliche Bauvorschriften zur Wahrung des regionaltypischen Erscheinungsbildes getroffen wurden. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu starke Reglementierungen in einem Gewerbegebiet als

schwierig erachtet werden, da dort oftmals funktionale Kriterien eine große Rolle spielen. Weiterführend wurde angemerkt, dass die Kriterien von regionaltypischen Bauweisen maßgeblich bei innerörtlichen Planungen bzw. Wohnbauentwicklungen als unverzichtbar erachtet werden, um den Charakter zu wahren. Bei Gewerbegebieten hingegen soll die Ortsverträglichkeit in seinen Grundzügen gewahrt werden – jedoch lag das Hauptaugenmerk in der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Gewährleistung von Funktionsabläufen. Der Markt Dietmannsried lag in dem gegenständlichen Bebauungsplan daher das Hauptaugenmerk auf eine gute Eingrünung und Integration in das Landschaftsbild sowie eine innere Durchgrünung.

3.3 Fläche und Boden

Der Bayerische Bauernverband wies darauf hin, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Flächen mit einer der höchsten Bodenschätzung im Landkreis mit Bodenwerten L1b1 71/68 handelt. Diese Böden würden sich durch ein sehr gutes Wasseraufnahmevermögen auch bei Starkregen auszeichnen und durch die mächtige Humusschicht werden Trockenperioden hervorragend überbrückt. Des Weiteren bestünde eine extrem hohe Ertragsfähigkeit der Flächen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf verwiesen, dass die Flächen aufgrund der Nähe zur Autobahn eine sehr gute Standorteignung für gewerbliche Entwicklungen aufweisen würden und insofern hinsichtlich ihrer Lage, Erreichbarkeit und Emissionskonflikte alternativlos als großflächige Entwicklungsvorhaben im Gemeindegebiet gelten würden. Es wurde ferner darauf verwiesen, dass sich die Flächen größtenteils aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ableiten ließen, in welchem die Entwicklungsvorhaben der Gemeinde in diesem Bereich bereits seit langem dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes würde nicht bedeuten, dass das gesamte Areal in einem Bauabschnitt realisiert bzw. vermarktet werden würde.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft wies darauf hin, dass mit der Bebauung wertvolle, bislang landwirtschaftlich genutzte Produktionsflächen als Futtergrundlage für die Erzeugung von wertvollen regionalen Lebensmitteln unwiederbringlich verloren gehen würden. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten merkte weiterführend an, dass dem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch die Umsetzung der Bebauung ein weiterer Produktionsflächenverlust durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich folgen würde. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst geringgehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dem wurde entgegengebracht, dass der Ausgleichsflächenbedarf durch die bewusste Festsetzung interner Durchgrünungs- und Kompensationsmaßnahmen auf ein notwendiges Minimum reduziert wurde. Der Ausgleich wird größtenteils über das Ökokonto des Marktes Dietmannsried erbracht. Es beinhaltet eine bereits umgesetzte Extensivierungs- und Wiedervernässungsmaßnahme in der Gemeinde Lauben. Somit wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen auf ein notwendiges Minimum begrenzt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies darauf hin, dass organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, die bei Aushubarbeiten, Baugrunderkundungen o.ä. festgestellt werden sollten und auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich die zuständigen Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen ist (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2

BayBodSchG). Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und der bereits in der Satzung unter Punkt 4 enthaltene Hinweis „Altlasten“ wurde redaktionell angepasst.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit, dass im Planungsbereich keine kartierten Altlasten bekannt sind. Bei wider Erwartenden Auffinden von Altablagerungen, seien das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Hinweise zum Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies darauf hin, dass der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit verfügt. Des Weiteren bat das Wasserwirtschaftsamt Kempten um die Beachtung einiger Vorgaben zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten verwies dabei auf eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich eines Bodenschutzkonzeptes gemäß DIN 19639 aufgrund der durch die geplanten Baumaßnahmen betroffenen Böden mit einer hohen Funktionserfüllung. Der Hinweis hinsichtlich des Erfordernisses eines Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung wurde zur Kenntnis genommen und ist Bestandteil der Erschließungsplanung.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies ferner darauf hin, die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 bei Erd- und Tiefbauarbeiten zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu beachten. Außerdem sind der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden schonend und getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wurde eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Des Weiteren sollte die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf von Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel ist dabei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der baulichen Fläche. Der 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 des §12 BBodSchV zu verwerten. Die Hinweise zum Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen. Die bisherigen Hinweise in der Satzung wurden durch die detaillierte Ausführung ersetzt, damit sie von den zukünftigen Bauherren entsprechend frühzeitig berücksichtigt werden.

3.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten merkte an, dass das Niederschlagswasser vorrangig oberflächlich über bewachsenen Oberboden ansonsten über Mulden-Rigolen-Systeme oder über Regenwasserkanäle abgeleitet und im Rückhalte- und Sickerbecken zu versickern ist. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone war bereits in den Festsetzungen enthalten und entsprechend vorgesehen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies darauf hin, dass mit relativ hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, welche insbesondere bei Gründungsarbeiten und ggf. geplanten tieferen

Unterkellerungen berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Dieser ist zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, in welcher im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sowie der hangabwärts gelegenen Sickermulde bis zur jeweiligen Endtiefe der Bohrung von 5 m kein Grundwasser festgestellt wurde. Aus diesem Grund ist nicht damit zu rechnen, dass Unterkellerungen/Gründungen Konflikte mit dem Grundwasser verursachen. Unabhängig davon wurde in die Begründung aufgenommen, dass bei geplanten Unterkellerungen im vorab gutachterlich der Grundwasserstand in der jeweiligen Bauparzelle zu ermitteln ist und Unterkellerung nur dann zulässig sind, wenn keine negativen Beeinträchtigungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte gegeben sind. Aus diesem Grund wurde die Satzung um eine Festsetzung „Unterkellerung“ ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit, dass die Ausführungen zum Gewässerschutz ausreichend berücksichtigt wurden und keine Ergänzungen oder Änderungen notwendig sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies ferner darauf hin, dass keine Oberflächengewässer bekannt sind. Des Weiteren liegen keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherten Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat den Markt Dietmannsried gebeten, zu prüfen, ob diesem ein kleineres Gewässer bekannt ist, bei welchem aufgrund vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und / oder wasserrechtliche Tatbestände betroffen sein könnten, die beachtet werden müssen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde lagen keine Informationen über verdohlte Gewässer vor. Ebenso waren keine Einstauungen oder Überflutungen bei Starkregen bekannt.

Hinweise zu Starkregen

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten empfahl das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei den weiteren Planungen und Verfahren zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten verwies in diesem Zusammenhang dabei auch auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetze (WHG). Die Belange wurden zur Kenntnis genommen und sowohl bei der Planung der ROK bzw. der Erschließungsplanung bereits so gut wie möglich berücksichtigt. Ergänzend ist in der Satzung ein Hinweis auf Starkregen enthalten mit Anregungen zu entsprechenden Schutzvorkehrungen (Kellerabgänge etc.). Der bereits vorab vorhandene Hinweis zum Starkregen wurde um den Zusatz ergänzt, dass das Wasser nicht zum Nachteil angrenzender Nachbargrundstücke geleitet werden darf.

3.5 Luft und Klima

Die Regierung von Schwaben, höhere Landesplanungsbehörde wies darauf hin, dass entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 5 BauGB) Aussagen zur Umsetzung der Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der jeweiligen Begründung in einem eigenen Kapitel

zusammengefasst werden sollten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengehalten, dass der Bebauungsplan bereits zahlreiche Regulierungen, welche den Zielsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz entsprechen, enthält. Ein eigenes Kapitel hierzu zu erstellen wurde insofern für nicht zielführend erachtet, da sich der Klimaschutz in einer Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften widerspiegelt und aus Gründen der Klarheit und Lesbarkeit des Gesamtwerkes und einer Vermeidung von Doppelungen in den jeweiligen Unterkapiteln (planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen) belassen werden sollten. Dies sind z.B. Maßnahmen zur inneren Durchgrünung, Wasserrückhalt, Versicherung regenerativer Energiegewinnung, Fassadengestaltung etc.). Eine zusammenfassende Erläuterung und Begründung in eigenen Kapiteln wurde daher für nicht erforderlich erachtet; die Ziele des Klimaschutzes sind unabhängig eigener Fachkapitel hinlänglich beachtet und erläutert.

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauamt/Ortsplanung/Naturschutz/Kreisbrandrat merkte an, dass unter Punkt 3.1 ‚Dachgestaltung‘ ein Hinweis auf die Solarpflicht des Art. 44a Bayrische Bauordnung aufgenommen werden soll. Die Anregung wurde aufgegriffen und der Hinweis auf Art. 44a BayBO unter den Bauvorschriften zur Dachgestaltung mit aufgenommen.

3.6 Landschaftsbild

In Bezug auf das Landschaftsbild sind maßgeblich Anregungen zu einzelnen Festsetzungen von Seiten des Landratsamtes Oberallgäu, Bauamt/Ortsplanung/Naturschutz eingegangen:

Das Landratsamt wies darauf hin, dass die Höhenfestsetzungen zwischen der Verwaltung, dem Planungsbüro und dem Landratsamt Oberallgäu (Baurecht/Ortsplanung) abgestimmt. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf verwiesen, dass die klarstellende Planzeichen (Kordeln) bereits in die Planzeichnung mit aufgenommen wurden.

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauamt/Ortsplanung/Naturschutz/Kreisbrandrat teilte mit, dass die Ergänzung der Beschränkung der maximal zulässigen Wandhöhe bei Freilegung des Untergeschosses städtebauliche begrüßt werden würde, allerdings der Bezug „(ab ROK)“ gestrichen werden muss. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und der Bezug zur ROK in der Festsetzung zur Wandhöhe mitaufgenommen.

3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es wurden keine speziellen Anregungen oder Bedenken mit Bezug auf kulturelles Erbe oder sonstige Sachgüter vorgebracht.

4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung bestehender Gewerbeflächen. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Autobahn 7 sowie des Hauptortes Dietmannsried im gleichnamigen Markt. Der Geltungsbereich wird in nordwestlicher Richtung durch den Gemeinderieder Weg begrenzt, der im Südwesten in einen Kreisverkehr mündet. Im Süden verläuft die Grenze entlang des bestehenden Gewerbegebiets sowie an der Baumeisterstraße. Der Standort ist durch das bestehende Gewerbegebiet bereits vorbelastet, weist eine überdurchschnittlich gute und direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz auf und ist vom Hauptort durch die Autobahn abgetrennt, wodurch die Schutzwürdigkeit der Siedlungs-Wohnflächen bestmöglich gewahrt ist. Der Markt Dietmannsried weist keine Flächen auf, welche eine bessere Eignung aufweisen. Aufgrund von Art und Maß der erforderlichen baulichen Nutzung ist das Vorhaben nicht durch Innenentwicklung/Nachverdichtungen darstellbar.

Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte sind keine zielführenden anderen bzw. besser geeigneten Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes von Dietmannsried gegeben.