

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weißensee – Wiedmar West

Stellungnahmen mit Umweltbezogene Informationen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Landratsamt Ostallgäu
Untere Immissionsschutzbehörde
Marktoberdorf, 26.07.2005**

Aufgrund der Zulässigkeit von Büroräumen und Betriebsleiterwohnung sind Verkehrslärmimmissionen aus der B 310 zu beachten. Gemäß letzter Verkehrszählung (9 332 Kfz, LKW 7%) und ca. 16m Abstand (Baugrenze-Straßenachse) ergeben sich folgende Beurteilungspegel 69/62 dB(A) (tags/nachts).

Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen für Gewerbe bei 65/55 und die Grenzwerte der 16. BImSchV bei 69/59 dB(A). Die Orientierungswerte werden tags und nachts erheblich überschritten, die Grenzwerte nachts, so dass Schallschutzmaßnahmen unumgänglich sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind bei dem gewerblichen Gebiet nicht vorgesehen, es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen die im Bebauungsplan festzusetzen und darzustellen sind. Hinweis zu notwendigem Satzungs- und Begründungstext.

Hinweis zu Lärmauswirkungen auf östlich geplantes Mischgebiet. Aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müssen keine Lärmkontingente für verschiedene Bauparzellen vergeben werden. Der geplante Gewerbebetrieb wird die zulässigen Richtwerte für ein MI einhalten können. Ggf. können Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen werden.

**Landratsamt Ostallgäu
Untere Naturschutzbehörde
Marktoberdorf, 08.08.2005**

Darstellung, dass Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist und derzeit die 13. FNP-Änderung als Voraussetzung für die Bebauungsplanung stattfindet. Im Rahmen der FNP-Änderung gibt es aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Bedenken hinsichtlich der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB zu den Zielen der Raumordnung und Landschaftsplanung (landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 15) und der Auseinandersetzung der Planung bezüglich des empfindlichen Landschaftsbildes. (Siehe hierzu Schreiben vom 17.06.2005). Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist nicht abgeschlossen. Für den Fall, dass trotz naturschutzfachlicher Bedenken die FNP-Änderung erfolgt, auf die der Bebauungsplan aufbaut und weiterführt, werden keine weiteren Bedenken erhoben. Die möglichen Pflanzmaßnahmen sind dargestellt, mit der Anwendung der Ausgleichsplanung und dem Kompensationsfaktor (von 0,9) und der Abbuchung einer Ausgleichsfläche von 1 914 m² vom Ökokonto besteht Einverständnis. Hinweis, dass Ausgleichsfläche zu melden ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weißensee – Wiedmar West

Stellungnahmen mit Umweltbezogene Informationen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Landratsamt Ostallgäu
Kreisbaumeister
Marktoberdorf, 14.07.2005**

Die Zersiedelung des Landschaftsraumes bis an die Raumschwelle bedarf in einer so hochwertigen Erholungslandschaft einer deutlichen und gezielteren „Einbettung“ in die Landschaft als bei üblichen Gewerbegebieten. Die Festsetzungen laut Textteil zur Einfügung in das hochempfindliche Landschaftsbild sind bisher unzureichend, aber von entscheidender Bedeutung. Die Schaffung einer einheitlichen horizontalen Ebene (gesamtes gewerbliches Areal einschl. Stellplätzen), ausgehend von der talseitigen Geländegleiche und von dort einschneidend in das Gelände, ist wohl die einzige Möglichkeit, um den für Wiedmar sehr großen Baukörper unter Berücksichtigung seiner Produktionsfunktion in das Gelände einzubinden. Damit ergäbe sich eine definierte Höhenlage des Gebäudes die auf diese Ebene bezogen wird.

Zusammen mit der Begrenzung der max. Höhe und einer gedämpften Farbgebung in den naturnahen Farbtönen grün, braun, grau bzw. rotbraun für das Dach sollte versucht werden eine verträgliche Baugestaltung zu erreichen. Die derzeitige Farbfestsetzung lassen alle fremdartigen Auffälligkeiten zu.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
München, 27.07.2005**

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt in erheblichem Maße die Kulturlandschaft des Weißensees. Das in die Landschaft, die aufgrund ihrer besonderen Qualität als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, hineinreichende Baugebiet stört die Ortschaften um Weißensee, die sich in ihrer historisch gewachsenen Struktur einschließlich ihrer Ortsränder und Siedlungsformen mit geringen Veränderungen ohne große Störungen erhalten haben. Das Landesamt wurde zu einer Flächennutzungsplanänderung nicht gehört, auch hier könnte keine Zustimmung erteilt werden.

Es wird um Suche nach einem verträglicheren Standort im Stadtgebiet Füssen gebeten. Das Landesamt lehnt das Baugebiet aufgrund seiner Unverträglichkeit mit Entschiedenheit ab.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weißensee – Wiedmar West

Stellungnahmen mit Umweltbezogene Informationen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Straßenbauamt Kempten
15.07.2005**

Darstellung des Gebäudeabstandes (12m) zur Bundesstraße 310 und Anbindung über städtische Straße „Alte Steige“.

Hinweis, dass gemäß § 9 Abs. 1 FStrG außerhalb von Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m nicht errichtet werden dürfen.

Gemäß § 9 Abs. 8 FStrG können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies zu offenbar nicht beabsichtigte Härte führen würde, Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Allgemeinwohls die Abweichungen erfordern.

Soweit letzteres begründet wird, besteht mit der geplanten Bebauung Einverständnis.

Aufgrund vorliegender Erfahrungen wird um besonderes Augenmerk hinsichtlich der Umsetzung der Bepflanzung gebeten.