

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplanentwurf Nr. 73 „Sulzschneid Nordwest“**

I. Aktenvermerk:

Besprechung am 17.10.2019

Anwesende: Frau Hummel, Landratsamt Ostallgäu, Bauamt
Herr Steuer, Landratsamt Ostallgäu, Immissionsschutz
Frau Müller, Landratsamt Ostallgäu, Naturschutz
Herr Wiedemann-Rauch, Amt für Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren
Herr Hofmann, Planungsbüro Hofmann & Dietz
Frau Schmidt, Stadt Marktoberdorf, Bauamt
Frau Hertel, Stadt Marktoberdorf, Tiefbau
Herr Baur, Stadt Marktoberdorf, Bauamt
Frau Rossmann, Stadt Marktoberdorf, Bauamt
Unterzeichnerin

Die Stadt Marktoberdorf möchte durch die Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Sulzschneid dem dringenden Bedarf von Wohnbauflächen nachkommen. Die geplante Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnen bzw. zum Teil als Dorfgebiet gekennzeichnet.

Immissionsschutz:

Der Ortsteil Sulzschneid ist überwiegend durch aktive Landwirtschaft geprägt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 11 der Gmk. Sulzschneid wird die landwirtschaftliche Hofstelle von Herrn Jocham betrieben. Laut Herrn Wiedemann-Rauch handelt es sich hierbei um einen zukunftsorientierten Betrieb. Auf Hofstelle befinden sich derzeit ca. 90 Stück Jungvieh, was einer GV von 50 entspricht. Um einen Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung zu vermeiden, soll der Betrieb von Herrn Jocham in das Plangebiet mitaufgenommen werden. Aufgrund der GV-Zahl ist daher ein Abstand von mind. 25 m (MD) zur angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle einzuhalten. Der Bereich der sieben Wohnhäuser (Plan Str. B und Plan Str. C - siehe Planzeichnung) müsste als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden, der restliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA). Der auf der Fl. Nr. 1 angrenzenden Bio-Landwirt, welcher derzeit die überplanten Flächen bewirtschaftet, wird voraussichtlich in geraumer Zeit zu Gunsten der Bauwilligen seinen Betrieb aufgeben. Weitere aktive Landwirtschaft ist in unmittelbarer Nähe derzeit nicht bekannt. Bei der Planung sollte nach Informationen von Herrn Wiedemann-Rauch berücksichtigt werden, dass der Betrieb Jocham ein Wohnhaus im geplanten Baugebiet errichten möchte. Um die erforderliche Betriebsnähe zu gewährleisten, wäre es ratsam, die direkt an der Straße befindliche Bauparzelle an die Familie Jocham zu vergeben.

Der angrenzende Fahrsilo auf der Fl. Nr. 1292 der Gmk. Sulzschneid soll nicht in das Plangebiet mitaufgenommen werden. Ein Abstand von min. 50 m ist jedoch zur geplanten Wohnbebauung

einzuhalten. Abschließend wurde von Herrn Steuer angeregt, die Hinweise in der Satzung Nr. 3 bezüglich „Immissionsschutz Landwirtschaft“ entsprechend seinem Vorschlag zu verschärfen (Vorschlag liegt bei).

Naturschutz:

Für den geplanten Bebauungsplan ist zum Teil die Ausweisung eines Dorfgebietes erforderlich, aufgrund dessen ist das Regelverfahren mit Ausgleichflächenberechnung und Umweltbericht anzuwenden.

Die Stadt Marktoberdorf verfügt derzeit über ein ausreichendes Ökokonto, wofür der notwendige Ausgleich abgebucht werden könnte. Bezüglich der bestehenden zwei Linden wurde von Frau Müller geäußert, dass um die Linden eine Grünzone begrenzt werden soll, welche der Falllänge bzw. Baumhöhe entspricht. Die im Entwurf dargestellten Baugrenzen halten die geforderte Grünzone grundsätzlich ein. Des Weiteren könnte die Grünfläche, auf welcher die zwei Linden stehen, grundsätzlich angerechnet werden, wenn diese aufgewertet werden kann. Der Stadt Marktoberdorf wurde geraten, im Kaufvertrag einen Hinweis auf die zwei bestehenden Linden mitaufzunehmen, dass es sich hierbei um schützenswerte Bäume handelt, weshalb z.B. mit Verschmutzung durch Laub oder Ast-Fall zu rechnen ist. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird eine möglichst freie Sicht auf die zwei Linden gewünscht, das geplante Feuerwehrhaus müsste jedoch hierzu etwas abrücken. Der Vorplatz des Feuerwehrhauses ist naturschutzfreundlich zu gestalten.

Die Tore des Feuerwehrhauses sind so zu platzieren, dass diese zur Straße hin geöffnet werden. Im Feuerwehrhaus ist von Seiten der Stadt Marktoberdorf keine Wohnnutzung vorgesehen.

Um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen, soll im Bebauungsplan eine abweichende Abstandsflächenregelung getroffen werden. Eine entsprechende städtebauliche Begründung ist hierzu im Bebauungsplan mitaufzunehmen.

Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 1293 geltende Ortsabrundungssatzung muss für die Ausweisung des geplanten Wohngebietes aufgehoben werden.

Bei dem auf der Fl. Nr. 11 bzw. auf der Baldaufstraße gekennzeichneten Denkmal handelt es sich um ein Wegkreuz, welches im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

II. Abteilung IV
Frau Hummel
i m H a u s e

 22.10.2019

mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. In Abdruck (per Email)

Stadt Marktoberdorf
Herrn Baur und Frau Rossmanith

Planungsbüro Hofmann & Dietz
Herrn Hofmann

Amt für Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren
Herrn Wiedemann-Rauch

Naturschutz
Frau Müller
i m H a u s e

Immissionsschutz
Herrn Steuer
i m H a u s e

IV. Zum Vorgang



Manuela Schneider

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche, Erschütterungen) sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren.