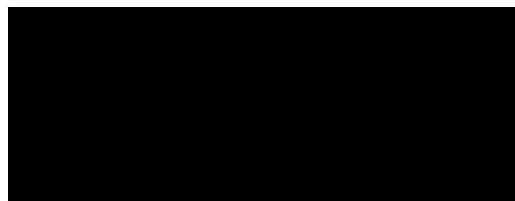


Landratsamt Oberallgäu, Postfach, 87518 Sonthofen

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach



Sonthofen, 07.08.2020

BauGB; Bebauungsplan Nr. 87 für das Gebiet „östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B19 und südlich des Grundstücks Flur-Nr. 1451“, Stadt Sonthofen

Zum Schreiben vom 27.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Sonthofen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 für das Gebiet „östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B19 und südlich des Grundstücks Flur-Nr. 1451“.

Im Plangebiet soll im Osten ein Gewerbegebiet und im Westen ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet wird im Norden von einer derzeit landwirtschaftlichen Fläche, im Osten von der B19, im Süden von Wohnbebauung und im Westen von der Albert-Schweitzer-Straße umgrenzt. Für die Immissionssituation maßgebend sind die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet und die vom geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt über die Albert-Schweitzer-Straße und südlich über die Edelweißstraße, die Erschließung des Gewerbegebiets aus Richtung Norden über eine Stichstraße von der Theodor-Aufsberg-Straße.

Das geplante Gewerbegebiet wird zur geplanten Wohnbebauung durch eine Straße und eine Grünfläche und zur bestehenden Wohnbebauung im Süden durch eine Grünfläche abgegrenzt.

Gemäß Nr. 1.1 der Satzung sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Zur Abklärung der Immissionssituation wurden Schallgutachten (KC Projekt-Nr. 496-405-KCK, vom 22.10.2019 und 08.07.2020) zum Gewerbelärm und zum Verkehrslärm erstellt.

Gutachten Gewerbelärm vom 22.10.2019:

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmvorbelastungen und möglicher neu auszuweisender Gewerbegebiete nördlich des Plangebiets gemäß dem Flächennutzungsplan wurden zulässige

Oberallgäuer Platz 2 - 87527 Sonthofen

www.oberallgaeu.org

Öffnungszeiten:

Mo 08.00 Uhr - 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr - 17.00 Uhr

Mi/Do 08.00 Uhr - 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr - 16.00 Uhr

Di 08.00 Uhr - 13.00 Uhr Fr 08.00 Uhr - 12.30 Uhr

Terminvereinbarungen auch außerhalb der Öffnungszeiten möglich

Bankverbindungen

Sparkasse Allgäu

IBAN: DE87 7335 0000 0000 0003 64 BIC: BYLADEM1ALG

Raiffeisenbank Kempten – Oberallgäu eG

IBAN: DE76 7336 9920 0000 0001 08 BIC: GENODEF1SFO

Allgäuer Volksbank eG Kempten-Sonthofen

IBAN: DE78 7339 0000 0000 5281 88 BIC: GENODEF1KEV

Deutsche Bank

IBAN: DE81 7337 0008 0103 0972 00 BIC: DEUTDEMM733

Emissionskontingente nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für das Plangebiet festgelegt. Unter Beachtung dieser Emissionskontingente ist an den nächstgelegenen Immissionsorten mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch das geplante Gewerbegebiet zu rechnen.

Die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Immissionsschutzfachliche Anforderungen zu Gewerbebetrieben, wie Betriebszeiten, Anlieferungszeiten, Schallleistungspegel von Lüftungs- und Kühlanlagen, Regelungen zur LKW Anlieferung, können nur in einem Genehmigungsverfahren geregelt werden.

In den Hinweisen wird unter Nr. 23 geregelt, dass Betriebe die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente in Genehmigungsverfahren nachzuweisen haben.

Gutachten Verkehrslärm vom 08.07.2020:

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen nachfolgende Orientierungswerte:

Allgemeines Wohngebiet:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A)
Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 45 dB(A)

Gewerbegebiet:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 65 dB(A)
Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 55 dB(A)

Ausgehend vom Verkehrslärm ist sowohl im Gewerbegebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen.

Das Gutachten schlägt eine aktive Lärmschutzeinrichtung in einem Abstand von 15 m entlang der B 19 mit einer Länge von 243 m und einer Höhe von 742 m ü. NN zur Lärmreduzierung vor.

Unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzeinrichtung ist im Gewerbegebiet lediglich noch im Osten mit geringen Überschreitungen des Orientierungswertes nachts zu rechnen. Da Wohnungen im Gewerbegebiet nicht zulässig sind, ist der Orientierungswert nachts für das Gewerbegebiet nicht relevant. Im Allgemeinen Wohngebiet ist immer noch mit erheblichen Orientierungswertüberschreitungen zu rechnen. Dies war auch zu erwarten, da die aktive Lärmschutzeinrichtung zu keinen Minderungen der Schallimmissionen der Albert-Schweitzer-Straße beiträgt.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor allem im Wohngebiet werden die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen in Bebauungsplan übernommen.

Um den Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG zu entsprechen, ist für den Bereich der Hangkante als Trennung zwischen geplanten Wohngebiet und Gewerbegebiet eine Begrünung durch entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Ein zusätzlicher Puffer entsteht hier durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Zur bestehenden Wohnbebauung setzt sich das Konzept des Grüngürtels durch die Ausweisung einer Grünfläche fort.

Gegen den Bebauungsplanes Nr. 87 für das Gebiet „östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B19 und südlich des Grundstücks Flur-Nr. 1451“ bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Redaktionell sind im Schallschutzgutachten zum Verkehrslärm vom 08.07.2020 die Anhänge mit Datum 22. Oktober 2019 gegen die aktuellen Anhänge auszutauschen.

Mit freundlichen Grüßen
Landratsamt Oberallgäu



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Stadt Sonthofen

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan
für das Gebiet Nr. 87

mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ja nein

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme 04.09.2020 (§ 4 BauGB)

Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen, Tel.: 08321 / 612 429

2.1 Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

2.2 keine Äußerung

2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

siehe Schreiben vom 07.08.2020, Az: SG 22.1-610/1-L-20.08So

Sonthofen, den 10.08.2020

Ort, Datum



Unterschrift , Dienstbezeichnung