

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am alten Sportplatz, 4. Änderung und Erweiterung“

Umweltbezogene Stellungnahmen

Inhalt.....	Seite
1.1.1 Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 31.05.2021	2
1.1.2 Kreisheimtpfleger, Bodendenkmal, Lamerdingen, mit E-Mail vom 23.06.2021	2
1.1.3 Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzstelle, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 17.06.2021	2
1.1.4 Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 27.05.2021	3
1.1.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 14.06.2021/2-4622-OAL 171 Stötten a.A.-12962/2021	3
1.1.6 Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 11.06.2021	6

1. Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 31.05.2021

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Am alten Sportplatz, 4. Änderung und Erweiterung" 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 Aus-hub, 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.“

2. Kreisheimtpfleger, Bodendenkmal, Lamerdingen, mit E-Mail vom 23.06.2021

Stellungnahme:

„In den überplanten Gebieten sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. In den Planungsunterlagen ist jeweils auf den richtigen Umgang mit unvermutet auftretenden Bodendenkmälern hingewiesen.

Hier nun meine Stellungnahme:

Durch die Vorentwürfe des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes Nr. 3 "Am alten Sportplatz, vierte Änderung und Erweiterung" werden die heimatpflegerischen Belange des Schutzgutes Bodendenkmal nicht berührt, da im Planungsgebiet derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind.

Der richtige Umgang (Meldepflicht) mit unvermutet aufgefundenen und bisher unbekanntem Bodendenkmälern ist in den jeweiligen Unterlagen der Bauleitplanung (**Bebauungsplan/Flächennutzungsplan**) **sehr deutlich** beschrieben.

Im Bereich um Stötten am Auerberg - allerdings im weiteren Umfeld der hier besprochenen überplanten Flurstücke - gibt es bereits mehrere Bodendenkmäler, die eine Zeitstellung von der Vor- und Frühgeschichte bis ins späte Mittelalter abdecken; die dazwischen liegende römische Kaiserzeit wird mit eingeschlossen!

Somit ist anzunehmen, dass diese Gegend schon besiedelt war, lange bevor Stötten am Auerberg im 14. Jahrhundert erstmalig urkundlich erwähnt wurde. Daher ist es nicht völlig auszuschließen, dass durch Bodeneingriffe im Zuge von künftigen Baumaßnahmen im Plangebiet weitere Bodendenkmäler zum Vorschein kommen.“

3. Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzstelle, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 17.06.2021

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„1. Schall-Kontingentierung

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht muss die bestehende Schall-Kontingentierung aus dem Bebauungsplan Nr. 3, „Am alten Sportplatz“, auf die neu geplante Sondergebietsfläche, „SO-Gartenbau“, ausgeweitet werden.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass für die Schall-Kontingentierung noch ein entsprechendes Schallgutachten erstellt werden soll. Eine abschließende Stellungnahme der UIB erfolgt erst nach Vorlage dieses Schall-Gutachtens.

2. Wohnnutzungen innerhalb des Sondergebietes „SO Gartenbau“

Aus rein immissionsschutzfachlicher Sicht sollten im neuen Sondergebiet „SO Gartenbau“ mögliche Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Die Anwesenheit von Betriebsleiterwohnungen führt für umliegende Gewerbebetriebe regelmäßig zu Problemen. Sie werden regelmäßig in Ihrer Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt.

Es wird empfohlen, keine Betriebsleiterwohnungen im neuen Sondergebiet zuzulassen. Es sollen, wenn überhaupt, nur Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind!“

4. Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 27.05.2021

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Einwendungen)

„Entsprechend des Satzungsentwurfs und der Begründung „ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern.“ Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, auf die in der Begründung verwiesen wird finden sich im südlichen Teil des Plangebietes moorige Böden. Im Norden des Plangebietes finden sich lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe. Das deutet auf eine, zumindest eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens hin Aus Sicht der UWB ist die Möglichkeit der Versickerung bereits im Rahmen des BBP vom Antragsteller durch ein Bodengutachten zu klären.“

5. Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 14.06.2021/2-4622-OAL 171 Stötten a.A.-12962/2021

Stellungnahme:

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten sind nachfolgend aufgeführte fachliche Vorgaben und Hinweise zu beachten:

Vorsorgender Bodenschutz

Die Fortschreibung des Regionalplanes folgt nach den Festlegungen des LEP innerhalb weniger Jahre. Dies ist für den Regionalplan 16 Allgäu noch nicht vollzogen, dennoch sind die Ziele der LEP zu verfolgen und darzustellen. Die bodenbezogenen Ziele wurden weder im FNP noch im BBP dargestellt. Im FNP wurden die Böden beschrieben eine Bodenbewertung erfolgte erst im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Zur Bewertung der Schutzgüter wurde der Leitfaden für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur“ angewandt. Diese Methode entspricht nicht dem neuen Stand der Technik, die aktuell zur Verfügung stehenden Datengrundlagen wurden nur hinsichtlich der Beschreibung der Bodentypen verwendet, nicht jedoch der Leitfaden (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“.

Die getroffene Bewertung „Kategorie II unterer Wert“ ist nicht mit einer Bodenfunktionsbewertung vergleichbar und wird daher dem Schutzgut Boden nicht gerecht.

Gemäß Beschreibung im FNP und BBP liegen unterschiedlichen Bodentypen vor die besonders empfindlich und schutzwürdig sind. Daher ist die Einstufung in die untere Kategorie nicht plausibel.

Weiteres Vorgehen

Im Zuge der verbindlichen örtlichen Planung sollen im Vorfeld die tatsächlich vorhandenen Bodenverhältnisse erhoben werden. Insbesondere ob sich die humosen Oberböden und kulturfähigen Unterböden für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (belebte Bodenzone) eignen, soll festgestellt werden. Für die Bodenuntersuchung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Grundwasserschutz/ Grundwasserhaushalt

Das Vorhaben liegt in einem wassersensiblen Bereich mit flurnahen Grundwasserständen. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird aller Voraussicht nach auch ins Grundwasser eingegriffen. Wir empfehlen, die Grundwassersituation auf den Baugrundstücken vorab baugrundtechnisch bzw. auch hydrogeologisch beurteilen zu lassen und diese Beurteilungen den Bauanträgen beizulegen. Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden.

Beispiele für Grundwasserbenutzungen sind:

das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser oder das auch dauerhafte Einbringen von Stoffen in ein Gewässer (z.B.: Baukörper, Baustoffe, Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente oder Gebäude im Grundwasser).

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und aussagekräftiger Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. Anzuzeigen. Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweise:

Wenn sichergestellt ist, dass durch die Verwendung von geeigneten Baustoffen eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht eintreten wird, ist eine Anzeige nach § 49 WHG ausreichend, die z. B. dann im nachfolgenden baurechtlichen Verfahren oder in einem anderen wasserrechtlichen Verfahren (z. B. zur Grundwasserhaltung) erfolgen kann. Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG.

Aufgrund des voranschreitenden Klimawandels ist bereits ein stetiger Rückgang der Grundwasserneubildung und somit des Grundwasserdargebots zu beobachten. Von einer weiteren Abnahme der Grundwasserstände ist laut Expertenmeinung derzeit auszugehen. Eine wichtige Komponente des Grundwasserhaushalts stellt die Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser dar, weshalb ein „naturnaher“ Umgang mit Regenwasser anzustreben ist. Aus wasserhaushaltlichen Gründen und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung empfehlen wir deshalb dringend, Speichermöglichkeiten von Regenwasser (z. B. Zisternen) für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfor-

dem (beispielsweise zur Gartenbewässerung und zur Löschwasserbereitstellung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.

Die vorgeschlagene Begrünung von Fassaden und/oder Dächern wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

Weiterführende Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, sowie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sind unter folgenden Links zu finden.

www.bestellen.bayern.de oder: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinden Stötten a. A. und Rettenbach a. A. wird über eine einzige Gewinnungsanlage mit zwei Brunnen sichergestellt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserentnahme endet mit 31.12.2021 und ist unter Vorlage prüfbarer und aussagekräftiger Unterlagen rechtzeitig bei der unteren Wasserrechtsbehörde neu zu beantragen. Insbesondere ist ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis vorzulegen.

Des Weiteren empfehlen wir dringend die Überprüfung des mit Verordnung vom 27.01.1992 festgesetzten Wasserschutzgebiets durch ein geeignetes Fachbüro. Das festgesetzte Wasserschutzgebiet entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Für eine langfristige und zukunftsfähige Sicherung der Wasserversorgung ist die Schaffung eines zweiten Standbeins über eine weitere Gewinnungsanlage oder eines zusätzlichen Anschlusses über eine leistungsfähige (Nachbar)Versorgungsanlage anzustreben. Echte Verbundlösungen werden derzeit noch ohne Härtefallregelung gefördert.

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

o Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

o Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. Über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

o Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

6. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 11.06.2021

Stellungnahme zu Bebauungsplan:

(Einwendungen)

„Die angestrebte Ausgleichsfläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde, sie muss daher spätestens zum Satzungsbeschluss dauerhaft dinglich gesichert werden. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungsverpflichtungen des Grundstückseigentümers zugunsten des Freistaats Bayerns. Die Eingrünung im Westen des Bebauungsplans ist spätestens durch den Neubau auf der Fl.Nr. 594/2 nicht mehr möglich. Auch die öffentliche Grünfläche besteht nicht und ist bereits versiegelt. Im südlichen Bereich bestehen bereits jetzt mehr Gehölze als im Plan dargestellt, die Fläche wird daher in geringerem Maß aufgewertet. Aufgrund der Verteilung der Gehölze auf der Fläche ist eine nur aufwändig durchführbar.“

Rechtsgrundlagen

§ 135 a Abs. 2 BauGB

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Am Westrand des Plangebiets soll eine private Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt (§ 7 7.2) Dies wird naturschutzfachlich kritisch gesehen, da es auf privaten Flächen vielmals nicht zu einer Bepflanzung kommt. Bereits jetzt ist mit dem Neubau auf der Flurnummer 594/2 die Bepflanzung nicht wie geplant umsetzbar! Falls Teile der Fläche auch als Ausgleichsfläche dienen sollen, muss wie oben schon erwähnt, die Fläche dinglich gesichert werden. Falls dennoch Eingrünungsaufgaben auf privaten Flächen ausgewiesen werden, bitten wir mit Nachdruck um eine Überprüfung und Umsetzung der Eingrünung. (z.B. Bepflanzungsaufgaben aus der 2. Änderung westlich der Straße, Bepflanzung aus der 3. Änderung im Westen der Fl.Nr. 753/3)

Punkt 7. 6. Mit der Auswahl der Gehölzarten besteht Einverständnis, allerdings sollen fremdländische Gehölze auch nicht zu 10 % zulässig sein, da es sich um den Übergang zur freien Landschaft handelt.

Punkt 9.1. Der Zaun muss unten für Kleintiere durchgängig sein.

8 10 Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Faltern oder Fledermäusen ist eine Beleuchtung der Gewerbeflächen nach 23 Uhr oder zumindest in der direkten Nähe der angestrebten Ausgleichsfläche zu unterlassen.

Eingriffsbeurteilung:

Bei der Betrachtung der Schutzgüter gemäß dem Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur, stellt das Landschaftsbild aufgrund der Gehölze auf der Fl.Nr. 754/0, aber auch der Fl.Nr. 750/0, keine ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar, sondern mindestens Teilbereiche mit bisherigen Ortsrandeingrünung. Mit der Einstufung in die Kategorie besteht trotzdem noch Einverständnis. im Plangebiet ist allerdings eine GRZ von 0,8 also eine sehr hohe GRZ festgesetzt.

Aufgrund der nicht mehr möglichen Ortsrandeingrünung, der fehlenden öffentlichen Grünflächen sowie der im Nachbarbereich nicht umgesetzten Eingrünungen wird auch zusammen mit den z. T. Bestehenden Ortsrandeingrünungen ein Faktor von 0,6 für nötig erachtet. Damit besteht aus unserer Sicht ein Bedarf von 1499,4 qm Ausgleichsflächenbedarf. Bei einer Ausgleichsfläche muss eine Aufwertung stattfinden können. Dies ist nur möglich, wenn auch die Wiese entsprechend gepflegt werden kann. Die Planung der Pflanzung sollte entsprechend angepasst werden. Die Fläche sollte nach der Aushagerung von 3-5 Jahren ohne Ausbringung von Gülle und Düngemitteln weiter bis zu 5 Mal im Jahr gemäht werden. Danach sollte sie je nach Zustand 2 Mal im Jahr ab Mitte Juni/Anfang Juli und Ende August/ Anfang September ohne Gülle mit Abtrag des

Mahdguts bewirtschaftet werden. Bei einer Umsetzung der Ausgleichsfläche kann damit der Eingriff in die Natur ausgeglichen werden und so auch die übrige Fläche dem Öko-konto gutgeschrieben werden. Für die Pflanzung müssen autochthon zertifizierte Gehölze verwendet werden.“

Stellungnahme zu Flächennutzungsplanänderung:

„Die ursprünglich im Flächennutzungsplan festgesetzte Eingrünung muss nach Westen verschoben werden, damit die Bebauung in die umgebende Landschaft eingebunden wird. Dies gilt umso mehr in direkter Nähe zum Landschaftsvorbehaltsgebiet. Die Eingrünung muss also auch im neuen FNP dargestellt sein.“