

Aufstellung des Bebauungsplanes / der Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes
„Friesenried Süd – Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung und Erweiterung“

Umweltbezogene Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15.07.2021 und Termin zum 23.08.2021.

1.1 Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 20.07.2021

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Einwendungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Friesenried Süd - Am Salenwanger Mühlbach" 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 Aushub, 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.“

1.2 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht und Städtebau, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 18.08.2021

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Der Nachweis der städtebaulichen Erfordernis, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt nach wie vor. Des Weiteren sind die Ergebnisse der Alternativenprüfung zusammenzustellen und können gegebenenfalls für den noch fehlenden Nachweis über die vorrangige Innenentwicklung, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, und den Sparsamen Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB, herangezogen werden.

Insbesondere fehlt weiterhin noch die Betrachtung der Brachflächen, des Gebäudeleerstands sowie eine Aussage zu den Nachverdichtungsmöglichkeiten. Der Betrachtung kann z.B. durch ein entsprechendes Flächen- und Leerstandsmanagement erfolgen.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 09.10.2020 erläutert wurde, wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes eine für das Landschaftsbild bedeutsame Fläche überplant. Die Tallage ist in diesem Bereich von Bebauung bzw. Erstaufforstung freizuhalten. Da die Planung im westlichen Bereich dem Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB widerspricht, ist diese entsprechend nicht weiterzuverfolgen. Sollte die Gemeinde Friesenried an der vorgelegten Planung festhalten und die dargestellte Wohnbaufläche auf der Fl. Nr. 142 der Gemarkung Friesenried nicht aus dem Geltungsbereich herausnehmen, führt dies unmittelbar zu einer Teiblehnung der Flächennutzungsplanänderung.“

1.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 16.07.2021/FIL2.2-4612-9-5

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bereich Forsten:

Direkt von der Ausweisung des Bebauungsplans ist kein Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen. Östlich an die zu bebauende Fläche (Fl. Nr. 301, Gemarkung Friesenried) grenzt jedoch ein Mischwaldbestand an. Auch wenn dieser nicht den Wohngebäuden in der Hauptwindrichtung West vorgelagert ist, besteht infolge von Extremwetterereignissen ein Gefährdungspotenzial durch umstürzende oder abbrechende Bäume. Um diese Gefährdung zu beseitigen, empfehlen wir dringend den Abstand von einer maximal zu erwartenden Baumlänge (30m) einzuhalten. Die Haftungsfreistellung für den Waldbesitzer und die verstärkte Bauweise der Gebäude (vgl. Punkt 11.4. der Begründung zum BBP) sehen wir nur als nachrangige Alternative an. Den Vorschlag den fälligen Ausgleich auf dem Flurstück Nr. 301, Gemarkung Friesenried durch die Entwicklung eines gestuften Waldrandes abzuleisten, begrüßen wir. Neben einer erhöhten Stabilität, die den beabsichtigten Wohngebäuden und dem folgenden Waldbestand zu Gute kommt, ermöglicht er auch eine Verbesserung für die Biodiversität.

Bereich Landwirtschaft: Es werden keine Einwendungen erhoben.“

1.4 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 23.08.2021/2-4622-OAL 128-18795/2021

Stellungnahme:

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen **gegen o. g. Vorhaben Einwände**. Eine abschließende Stellungnahme können wir erst nach Vorlage der Untersuchung und ggfs. Planung des u. g. Retentionsraumausgleichs abgeben. Bitte berücksichtigen Sie auch unsere weiteren fachlichen Vorgaben und Hinweise.

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Oberflächengewässer

Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz der bestehenden Bebauung am südlichen/südwestlichen Ortsrand von Friesenried wurden im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens behandelt und mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 24.03.2021, Az. 41- 6414/3, planfestgestellt. Mit diesen Maßnahmen wird auch der Hochwasserschutz für die geplante Baufläche auf der Flur-Nr. 142/3 realisiert.

Die für die geplante Bebauung auf Flur-Nr. 301 vorgesehene Geländeauffüllung dient nicht dem Hochwasserschutz des Siedlungsbereichs, sondern allein der Bebaubarkeit dieses bisher unbebauten Grundstückes. Durch die Auffüllung geht natürlicher Retentionsraum ausschließlich auf landwirtschaftlicher Fläche verloren, welcher umfanga-, wirkungs- und zeitgleich auszugleichen ist. Der Ansicht des Ing.-Büros, dass der durch die Auffüllung bedingte Wasserspiegelanstieg um wenige Zentimeter den entstehenden Retentionsraumverlust ausgleicht, können wir nach unserer fachlichen Einschätzung nur teilweise zustimmen. Unter Nr. 4.3 der Begründung des BBP wird auf die aktuell bestehende Hochwassergefährdung auf den geplanten Bauflächen eingegangen und auf die zugehörigen Nebenbestimmungen (Nr. 13 – 15) aus dem o. g. Planfeststellungsbescheid verwiesen. Laut Nr. 15 ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Bebauung auf Flur-Nr. 301 die Notwendigkeit eines Retentionsraumausgleichs abschließend zu prüfen. Dazu sind in der vorliegenden Fassung des BBP keinerlei Angaben enthalten. Nach fachlicher Einschätzung gehen wir davon aus, dass insbesondere zur umfanga-/ volumengleichen Kompensation des durch die flächige Auffüllung auf Flur-Nr. 301 verursachten Retentionsraumverlustes bauliche Maßnahmen (z. B. flächige Geländeabgrabung auf Flur-Nr. 301 südlich der Auffüllung) notwendig sind. **Dieser Sachverhalt muss im laufenden Verfahren untersucht werden. Ggfs. sind dann noch Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich auszuarbeiten, im BBP darzustellen und zeitgleich mit der Erschließung der Baufläche zu realisieren.** Für die Planung ist zu empfehlen, die Geländeoberfläche im Abtragsbereich so zu modellieren, dass die Fläche nach einem Hochwasserereignis in Richtung Salenwanger Mühlbach entwässern kann. **Eine abschließende Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung kann erst nach Vorlage der Untersuchung und ggfs. Planung des o. g. Retentionsraumausgleichs erfolgen.**

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass an dem oberstromig/südlich von Friesenried gelegenen Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Salenwang noch bauliche Maßnahmen zur Nachjustierung der Überlaufschwelle an der Hochwasserentlastungsanlage erforderlich sind. Erst nach Erledigung dieser Arbeiten zusammen mit den Hochwasserschutzmassnahmen am südlichen Ortsrand wird insbesondere auch für die Baufläche auf Flur-Nr. 142/3 ein vollständiger Hochwasserschutz („HQ100-Schutz“) erreicht. Die Maßnahmen am HRB (und die HWS Maßnahmen) sind deshalb so bald als möglich (spätestens mit der Erschließung der Bauflächen) auszuführen.

Wasserversorgung & Grundwasserschutz

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser an den jeweiligen Gebäudestandorten ausschließen zu können, ist vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder zumindest minimiert werden. Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Beispiele für Grundwasserbenutzungen sind:

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

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 dauerhafte Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Darüber hinaus empfehlen wir aus wasserhaushaltlichen Gründen und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft überbewachsenen Oberboden zu versickern.

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

vorsorgender Bodenschutz

Zum Standort der Planung

Am Standort der Planung handelt es sich lt. Übersichtsbodenkarte LfU (1.25000), um den Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment). Nach Bodenaufschluss

8129AB015007 (Umweltatlas Boden) ist hier die Vega aus holozänen Auensedimenten vorherrschend. Die Ober- und Unterböden sind sehr stark bis stark humos, mit geringem Skelettanteil bis 1m unter GOK, die Bodenarten sind Schluffe und Lehme. Gemäß Bodenschätzungskarte sind die Bodenzahlen > 60, Bodenart Lehm, guter Zustand, gute Wasserverhältnisse. Diese Bodentypen erfüllen die im § 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen in besonderen Maße und sind bei den zu erwartenden unvermeidlichen Eingriffen durch den Baubetrieb im Hinblick auf das Entstehen schädlicher physikalischer Bodenveränderungen als sehr empfindlich zu bewerten. Diese schädlichen Bodenveränderungen wie Verdichtung und Vernässungen lassen sich im Prinzip nur durch die Vermeidung der Eingriffe verhindern. Zur Einhaltung der Vorsorgepflichten i. S. d. BBodSchG soll deshalb ein Bodenschutzkonzept erstellt werden das folgende Mindestanforderungen berücksichtigt

- Erstellung eines Vermeidungs-, Verwertungs- und Entsorgungskonzeptes für die anfallenden Bodenmaterialien unter besonderer Berücksichtigung der sensiblen Ober- und Unterböden und mit dem Ziel der möglichst hohen Verwertung innerhalb des Baugebietes
- Festlegung von Maßnahmen um die Gefahr einer schädlichen Bodenveränderung (z. Bsp. durch Verdichtung) zu vermeiden und auf das absolut Notwendige zu minimieren. (z. Bsp. Ausweisung von Tabuflächen, Einsatz bodenschonender Maschinen und Geräte)
- Rekultivierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht im künftig nicht überbauten Planungsgebiet

Zur Erstellung des Bodenschutzkonzeptes sind die geltenden Normen

- der DIN 19639 (September 2019) Bodenschutzes bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, für alle anfallenden Erdarbeiten die

- DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und
- DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials, anzuwenden.

Hinweis: Wir schlagen aus bodenschutzfachlicher Sicht vor, die Verwertung der humosen Ober- und Unterböden in der Satzung bzw. im Grünordnungsplan zu verankern.

Hinweise auf geogen bedingt erhöhte Hintergrundwerte liegen uns nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

„Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer evtl. erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich

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!

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

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«