

umweltbezogene Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“, 3. Änderung und Erweiterung mit Teil- aufhebung des Bebauungsplanes „Pforzen Nord + Ost“ auf der Fl. Nr. 63/4 mit Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungnahmen in ihrem vollen Wortlaut.
Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 08.02.2024 und Termin zum 18.03.2024.

1. Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 06.03.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan „Eichweg/Römerstraße“ 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.“

2. Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Baudenkmal, mit Schreiben vom 12.02.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Baudenkmalrechtlich bestehen keine Einwände gegenüber der vorliegenden Planung. Empfehlung:

Als Kreisheimatpfleger sehe ich meine Verantwortung nicht ausschließlich in der Denkmalpflege, sondern auch im städtebaulichen Erscheinungsbild der Kommunen. Es ist nachvollziehbar, dass neues Bauland an besserer Ortslage zugunsten von Verzicht an anderer Stelle entstehen soll. Das neue ortseingangsprägende Erscheinungsbild der Gemeinde Pforzen sollte daher nicht wahlweise mit unterschiedlich zulässigen Gebäudeformen bebaut werden. Machen sie in 8.1 eine klare Aussage und verzichten auf die Alternativ-Bebauung.“

Alternativ	0,3	0,6	II* (I+D)	5,50 m	8,50 m	26°-35°, SD
------------	-----	-----	-----------	--------	--------	-------------

3. Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 18.03.2024

Stellungnahme:

(zu Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“, 3. Änderung gemäß § 13a BauGB)

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Grundwasser

Unter Punkt 6.5 findet sich folgende Formulierung:

„Baukörper dringen voraussichtlich nicht ins Grundwasser ein“

Dieser Einschätzung können wir nicht folgen. Laut unseren Erkenntnissen liegt der Grundwasserspiegel vermutlich bei 3,5 - 2,5 Meter unter Gelände. Aufgrund der hohen Wasserstände ist es eher wahrscheinlich, dass bereits für die Erstellung der Baugruben eine Grundwasserabsenkung notwendig sein könnte.

Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Tiefbaumaßnahmen wie Keller oder Tiefgaragen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn

beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Wir empfehlen daher, im Vorfeld der Baumaßnahme geeignete Aufschlüsse zu schaffen, um den genauen Wasserstand bzw. den Wasserandrang zur Gründung zu ermitteln.

Niederschlagswasser:

Im aktuellen BBP wurde auf die Niederschlagswasser Entsorgung/Nutzung nur unzureichend eingegangen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll auf den privaten Grundstücken sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorzugsweise durch Versickerung erfolgen. Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen. Grundsätzlich sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht versickerungsfördernde Maßnahmen zu unterstützen. Eine Versickerung ist aber unter anderem nur möglich, wenn ein Mindestabstand zwischen der Versickerungseinrichtung und dem höchsten Grundwasserstand von einem Meter eingehalten werden kann.

Anzustreben ist, Fuß- und Radwege in Grünanlagen durchlässig zu gestalten.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen.

Stellplätze sollen ebenfalls mit durchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter oder Rasengittersteinen befestigt werden.

Grundwasserbenutzungen wie die Errichtung und der Betrieb von Versickerungseinrichtungen, sind erlaubnispflichtig und deshalb in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ das DWA Arbeitsblatt A 138 , „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.

Eine punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser in Schächten ist zum Schutz des Grundwassers nur möglich, wenn aus zwingenden Gründen eine flächige oder linienförmige Versickerung nicht umsetzbar ist und auch dann nur für Niederschlagswasser von unverschmutztem Dach- und Hofflächen. Weiterhin regen wir an, Möglichkeiten der Regenwassernutzung auszuschöpfen (z. B. Rückhaltung / Speicherung über Zisternen mit Nutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

Wir bitten, die o.g. Angaben und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Des Weiteren weisen wir auf die Veröffentlichungen hin, die vom Wasserwirtschaftsamt KE regelmäßig empfohlen und weiter geleitet werden:

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:

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

Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung" grüne & blaue Infrastruktur" Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere: Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)

b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift.pdf(bayern.de)

[\[https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/kub/kommunen/b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift_.pdf\]](https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/kub/kommunen/b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift_.pdf)

Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung:

https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2021-07-27_Bayerisches-Bauministerium-Klimasensibler-Umgang-mit-Niederschlagswasser-in-der-Bauleitplanung.php

4. Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 18.03.2024/2-4622-OAL 158-5991/2024

Stellungnahme:

„1. Niederschlagswasserbeseitigung

Mit der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf den einzelnen Grundstücksflächen besteht fachliches Einverständnis. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen enthält der Bebauungsplan keine Aussagen. Hier soll die Entwässerung auch vorzugsweise durch Versickerung erfolgen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserversickerung das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten und anzuwenden sind.

2. Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst eine Eingriffsfläche größer 3000 m². Es wird daher empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz in der Planung und Ausführung sind zu beachten, entsprechende Hinweise sind in Satzung zu ergänzen. Der Bodenschutz wird aus unserer Sicht bei o. g. Vorhaben bisher nicht ausreichend beachtet.

3. Schutzgut Grundwasser

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserflurabstände im Plangebiet liegen nicht vor, es ist jedoch von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die geplanten Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt wird (z. B. Durch Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen daher, von einer Unterkellerung der Gebäude abzusehen.

Sollten Tiefbaumaßnahmen geplant sein, empfehlen wir, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt und dieses Gutachten 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 minimiert werden. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter (auch auf thermische Nutzungen im Umfeld) und ggf. das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Um einer Beeinträchtigung des natürlichen Gleichgewichts des Wasserkreislaufs durch die zunehmende Flächenversiegelung entgegenzuwirken und um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, empfehlen wir bauleitplanerische Festsetzungen für eine natur- und ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung (z. B. mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung). Versickerungsflächen, Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen, die Grundwasserneubildung ebenso wie die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens zu fördern und den Trinkwasserverbrauch zu senken.

Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.“

5. Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 12.03.2024

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Die Bestandsgehölze auf Fl. - Nr. 63/4 der Gemarkung Pforzen sind zu erhalten. Für die Erweiterung wird das vereinfachte Verfahren angestrebt, durch das kein weiterer Ausgleich erforderlich wäre.

Zur Überprüfung, ob die Voraussetzungen vorliegen, ist die GRZ-Berechnung für das Baugebiet vorzulegen. Gemäß der Arbeitshilfe „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand: 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung bei der Ermittlung des Eingriffs zu berücksichtigen. Da der Umweltbericht noch nicht vorliegt, können hierzu keine Aussagen getätigt werden.“

6. Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 19.03.2024

Stellungnahme (verspätet):

(Einwendungen)

„Im Flächennutzungsplan sind für den Hauptort Pforzen noch einige Wohnbauflächen dargestellt. Im Siedlungszusammenhang sind noch umfangreiche Innenentwicklungspotenziale vorhanden.

In Hinblick auf die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vorrangig das Innenentwicklungspotential zu nutzen.

Es ist der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu ermitteln, der sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen ergeben kann.

Um den sich daraus ergebenden Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neu geplanter Flächen zu nutzen sind. Dazu reicht es nicht aus, nicht realisierbare Flächen gegenzurechnen. Es wird hierzu auf die Auslegungshilfe für die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 05.12.2023 verwiesen.

Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist ein Flächen- und Leerstandsmanagement. Hierfür steht neben der kostenfreien Flächenmanagement-Datenbank des LfU auch die entsprechende Anwendung im System RIWA zur Verfügung.



Ergänzend dazu stellt die Ländliche Entwicklung mit dem Vitalitätscheck ein Analyseinstrument zur Innenentwicklung zur Verfügung.

In die Betrachtung sind neben den Potenzialflächen im Innenbereich auch die Flächen in Randlage zu berücksichtigen, die bereits entsprechend vorgeprägt sind, z.B. durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen und angrenzende Bebauung (Eichweg nördlicher Bereich, Lohstraße, Am Dorffeld).

Die geplante Entwicklung im Bereich des Eichwegs weist lt. der vorliegenden Planung neue, inselartig in den bisher ungestörten Landschaftsraum ragende, Bauflächen aus. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass augenscheinlich noch erschlossene Potentialflächen, mit einer klaren räumlichen Zuordnung zum Ortskern, entlang der bestehenden Erschließungsstraße verfügbar sind ist die vorliegende Planung als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewerten.

Sollte die Bedarfsermittlung zu dem Ergebnis führen, dass zusätzliche Außenbereichsflächen überplant werden sollen, so sind diese in direkter Zuordnung zum Ortskern und unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungssystematik z.B. nach Norden an die bestehende Bebauung, östlich des Eichwegs bzw. südlich der Germaringer Straße zu legen.

1. Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.

- a) Die Darstellung der geltenden Bebauungspläne sollten nachrichtlich schattiert dargestellt werden damit deutlich wird, ob sich das neue Baugebiet organisch an den bisher geltenden Bebauungsplan anschließt. Dies gilt auch für den Bereich „Pforzen Nord und Ost“. Hier kann eine schattierte Darstellung des weiterhin geltenden Bebauungsplans aufzeigen, ob im verbleibenden Geltungsbereich Anpassungen (2.8. Herausnahme der Verkehrsfläche auf Fl.-Nr. 63, Sackgasse an der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße) erforderlich sind.

- b) An der Nord- und Südseite fehlt die Ortsrandeingrünung. Auch wenn hier in der Zukunft eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, kann auf Eingrünungsmaßnahmen nicht verzichtet werden, da eine zeitnahe bauliche Entwicklung nicht gewährleistet ist.
- c) Die Regelung in § 6 Nr. 2 ist nicht nachvollziehbar, da diese nicht zu den Darstellungen in der Planzeichnung passt.
- d) Die Regelung des § 6 Nr. 4 führt zu einem sog. Windhundrennen. Der Bauherr der zuerst eine giebelständige Garage an der Grundstücksgrenze errichtet, bindet damit den Nachbarn hinsichtlich Giebelbreite, Traufhöhe und Dachneigung, da nur so eine gemeinsame, geschlossene Dachfläche möglich ist.
- e) Für die Regelung in § 7 Nr. 4 Satz 2 fehlt die Rechtsgrundlage. Im Bebauungsplan kann per Festsetzung eine Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans nicht verlangt werden. Ein Freiflächengestaltungsplan ist vor allem für die Baugrundstücke am Ortsrand sinnvoll, da hier der Bebauungsplan entsprechende Pflanzauflagen (§ 7 Nr. 5) enthält. Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans sollte insbesondere für diese Grundstücke in den Hinweisen zum Satzungstext vorgesehen werden.
- f) Auf der Ostseite ist eine dreireihige Strauchhecke vorgesehen (§ 7 Nr. 5), diese darf aber nach der Regelung in § 9 Nr. 2 Satz 2 nur eine Höhe von 1,20 m erreichen und kann somit die Funktion einer Ortsrandeingrünung nicht erfüllen.
- g) Die Größe und Gestaltung der Dachaufbauten sollte im Hinblick auf Art. 57 Abs. 2 Nr. 2 BayBO geregelt werden.
- h) Der Abstand der Baugrenze zur Ortsrandeingrünung ist zu vermassen. In dem Bereich zwischen Ortsrandeingrünung und Baugrenze sollte Garagen nicht zugelassen werden, Dies gilt auch für den Bereich zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze auf der Nordseite des Baugebiets.“

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 20.02.2024/F1/L2-4612-28-15

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bereich Forsten:

Es ist kein Wald betroffen, daher keine Einwände.

Bereich Landwirtschaft:

Das Plangebiet umfasst 1,44 ha, dem die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Pforzen Nord + Ost“ im Umfang von ca. 0,6 ha gegenübersteht. Effektiv geht der Landwirtschaft somit 0,84 ha wertvolle, überwiegend ackerbaulich genutzte landw. Nutzfläche verloren.

Der Verlust dieser landw. Nutzfläche wird im Sinne des LEP-Grundsatzes 5.4.1, wonach land- und forstwirtschaftliche Gebiete erhalten werden sollen, kritisch gesehen. Gleichwohl werden die Bemühungen der Gemeinde mit ihrer Erklärung zur bevorzugten Innenentwicklung zum Zwecke der Reduzierung des Flächenverbrauchs anerkannt und begrüßt. Die Gemeinde wird ermutigt diesen Weg weiter zu beschreiten. Ebenso wird begrüßt, dass für das Vorhaben nach Punkt 6.5 der Begründung kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist und damit Fläche gespart werden kann.

Anmerkung:

Bei Bewertung des Eingriffs, Punkt 6.5 trifft beim Unterpunkt 2.2 der beschriebene Ausgangszustand eines anthropogen geprägten, intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünlands nur für den nördlichen Teil im Umfang von ca. 25 % des gesamten Plangebiets zu. Die restlichen 75 % werden ackerbaulich genutzt. Keine weiteren Einwände.“