

Gemeinde Friesenried Bebauungsplan "Blöcktach - Hinter dem Weiler"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 23.09.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
18.11.2020

1 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 23.09.2020 bis zum 06.11.2020 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Verkehrsbehörde-Kreisstraßen, Marktoberdorf (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ostallgäu, Kreisbrandrat, Marktoberdorf (keine Stellungnahme)
- Vermessungsamt Marktoberdorf (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ostallgäu/Kaufbeuren, Kaufbeuren (keine Stellungnahme)
- LEW Lechwerke AG, Abteilung Liegenschaften, Augsburg (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Eggenthal (Stellungnahme ohne Anregung)
- Markt Irsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Kaufbeuren (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Ruderatshofen (Stellungnahme ohne Anregung)

- Gemeinde Aitrang (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Obergünzburg (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt

1.3.1	Regierung von Schwaben, Augsburg Stellungnahme vom 26.10.2020:	Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs	Abwägung/Beschluss: Die Nennung der zu beachtenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 sowie des Regionalplans der Region Allgäu wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung: Wir haben zu o.g. Vorhaben zuletzt mit Schreiben vom 16. April 2020 (Gz. 24-4622.8093-3/1) Stellung genommen und die Gemeinde Friesenried gebeten, sich mit den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung auseinanderzusetzen und den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen anhand einer nachvollziehbaren Bedarfsermittlung darzulegen.	Abwägung/Beschluss: Die Anregung der Regierung von Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird sich die Gemeinde intensiv mit der Thematik der aktuell ausgewiesenen Bauflächen auseinandersetzen. Insbesondere soll geprüft werden, ob die im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen dieser Darstellung aufgrund von Standort, Lage und Verfügbarkeit noch gerecht werden oder ob die Darstellung der aktuell ausgewiesenen Flächen geändert werden soll.

<p>Die Gemeinde hat die Planunterlagen ergänzt und sich mit den vorhandenen Flächenpotentialen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Gemeinde ein Großteil dieser Flächen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung steht.</p> <p>Dem steht nach Angaben der Gemeinde eine konkrete Nachfrage von 24 Wohnbaugrundstücken gegenüber.</p> <p>Um die Ausführungen der Gemeinde zum Wohnbauflächenbedarf nachvollziehen zu können, bitten wir die Gemeinde, wie unter Ziffer 111. der Auslegungshilfe ausgeführt, die Unterlagen um weitere Strukturdaten, wie etwa um die zu erwartenden zukünftigen Bevölkerungszuwächse, zu ergänzen. Dem Gesichtspunkt des Flächensparens kann eventuell auch damit Rechnung getragen werden, dass absehbar nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehende Bauflächen zurückgenommen werden.</p>	<p>Die Gemeinde ist außerdem der Ansicht, dass die Innenbereichspotentiale im Ortsteil Blöcktach, soweit diese der Gemeinde zur Verfügung stehen, alle ausgeschöpft sind. Die noch vorhandenen Innenbereichspotentiale stehen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur weiteren städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Demnach erwächst in der Gemeinde das Erfordernis, aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Baugrund und auch aufgrund der zu erwartenden weiteren Nachfrage nach weiteren Grundstücken, an geeigneten Lagen am Ortsrand planerisch tätig zu werden.</p> <p>Laut den Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes Bayern ist in der Gemeinde Friesenried bis 2031 ein Bevölkerungszuwachs zwischen 2,5% und 7,5% zu erwarten, was bei aktuell 1580 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) einem Zuwachs von ca. 40 bis ca. 120 Einwohnern entspricht. Dieser übersteigt die angefragten 24 Bauplätze um ein Vielfaches. Das letzte Baugebiet wurde vor 12 Jahren ausgewiesen. Die Begründung wird um die Strukturdaten ergänzt.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 16.04.2020:</i></p> <p><i>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</i></p> <p><i>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</i></p> <p><i>LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Nennung der zu beachtenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 sowie des Regionalplans der Region Allgäu wird zur Kenntnis genommen, ebenso wie die Stellungnahme vom 16.04.2020. Diese Vorgaben wurden bereits in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z): Eingrenzung des Flächenverbrauchs.

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Mit den vorliegenden noch wenig konkreten Bauleitplanunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Friesenried ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer 11.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer 11.3.).

Die uns von der Gemeinde Friesenried übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen bislang nicht Rechnung. Wir begründen dies wie folgt:

- Ermittlung der vorhandenen Potenziale

		<p><i>Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohnbauflächen dargestellt, die noch nicht bebaut sind. Den vorliegenden Bauleitplanunterlagen ist nicht zu entnehmen, dass sich die Gemeinde mit den vorhandenen Potentialflächen auseinandergesetzt hat.</i></p> <p><i>- Angaben zum Bedarf</i></p> <p><i>Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung auf Basis einer plausiblen Datengrundlage ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie daher, das neu geplante Wohngebiet nach Maßgabe der o.g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.</i></p>	
1.3.2	<p>Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren</p> <p>Stellungnahme vom 06.11.2020:</p>	<p>Im Hinblick auf Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) hat sich die Gemeinde Friesenried in den Bauleitplanunterlagen nun ausführlich mit den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung befasst. Den Ausführungen hierzu ist zu entnehmen, dass ein Großteil dieser Flächen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung steht.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes wird zur Kenntnis genommen, die Gemeinde setzt sich mit der Anregung des Verbandes, den Flächennutzungsplan zu ändern, auseinander.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.</p>	
		<p>Gemäß LEP 3.1. Abs. 2 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p>Laut dem Bebauungsplanentwurf wären im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen (plus einer Einliegerwohnung) bzw. Doppelhäuser mit maximal einer Wohnung (plus einer Einliegerwohnung) zulässig. Im Hinblick auf LEP 3.1 Abs. 2 (G) regen wir an, zu prüfen, ob nicht zumindest ein Teil des geplanten Wohngebietes mit dichteren Wohnformen (z.B. Reihenhäuser oder Mehrgeschosswohnungsbau) erfolgen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung von Einzelhäusern und Doppelhäusern stammt aus einer Befragung der potentiellen Bauwerber, welche mit großer Mehrheit die geplanten Bauformen favorisieren. Dichtere Wohnformen würden im Hinblick auf die Größe des Baugebiets zu einer überhandnehmenden Stellplatzbedarf führen, da auf den sehr kleinen Grundstücken nicht genug Platz für mehrere Stellplätze ist und auch der öffentliche Verkehrsraum nicht viel Platz für Stellplätze bietet. Betrachtet man die Baugrundstücke im lokalen Umkreis, so kommt man zu dem Ergebnis, dass die geplanten Baugrundstücke im Verhältnis zur lokal üblichen Grundstücksgröße doch im unteren Größenbereich liegen. Sollten auf diesen kleinen Grundstücken nun Geschosswohnbauten oder Reihenhäuser entstehen, so hat die Gemeinde Bedenken, dass die Flächenversiegelung zu groß werden wird, da Reihenhäuser einen wesentlich größeren Teil des Baugrundstücks einnehmen als Einzelhäuser. 3 von den 8 Baugrundstücken sind bereits alternativ als Doppelhaus bebaubar.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.3	<p>Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, Marktoberdorf</p> <p>Stellungnahme vom 30.10.2020:</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>SG 40 - Bauplanungsrecht / Städtebau:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum städtebaulichen Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Der Nachweis der städtebaulichen Erfordernis, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, fehlt und ist noch zu führen. Die pauschale Aussage, dass 24 Anfragen vorliegen stellt keine ausreichende Begründung dar. In dieser ist u.a. auf den spezifischen Bedarf der Gemeinde (Bevölkerungsentwicklung, Wohnraumbedarf, erforderliche Wohnungsgrößen u. Wohnungstypen, usw.) einzugehen und zu erläutern wie diesem mit der angestrebten Bauleitplanung entsprochen werden soll.</p>	<p>Laut den Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes Bayern ist in der Gemeinde Friesenried bis 2031 ein Bevölkerungszuwachs zwischen 2,5% und 7,5% zu erwarten, was bei aktuell 1580 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) einem Zuwachs von ca. 40 bis ca. 120 Einwohnern entspricht. Dieser übersteigt die angefragten 24 Bauplätze um ein Vielfaches. Aufgrund einer Befragung unter den Bauwerbern sieht sich die Gemeinde Friesenried einer hohen Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern entgegen. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die aktuell geplanten Wohnungen genau das Bedarfskonzept der Gemeinde decken. Die angestrebte Bauleitplanung soll einen kleinen Teil des zu erwartenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Friesenried decken, indem im Ortsteil Blöcktach ein neues Wohngebiet entstehen soll. Die Begründung wird entsprechend um die genannten Strukturdaten ergänzt.</p>
<p>In Bezug auf das Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird auf die Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen hingewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Auslegungshilfe der Regierung von Schwaben in Bezug auf das LEP Ziel 3.2 wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben aus der Auslegungshilfe wurden beachtet und in den Entwurf eingearbeitet. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Um die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB, möglichst gering zu halten ist an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine wirksame Ortsrandeingrünung mit einer Mindestbreite von 8- 10 m erforderlich. Ebenfalls sollte der Abstand der Erschließungsstraße zum Mühlbach deutlich vergrößert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Orts- und Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Um einer entsprechenden Durch- und Eingrünung gerecht zu werden, wurden Baum- sowie Strauchpflanzungen festgesetzt. Speziell in den nördlich liegenden Grundstücken (Nr. 1, 2, 3) sind Sträucher als Eingrünung vorgesehen. Zusätzlich ist als Durchgrünung des Baugebietes ein Baum pro 500 m²</p>

	<p>angefangene Grundstücksfläche zu pflanzen. Da ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden von der Gemeinde angestrebt wird, sind die Grundstücke relativ klein. Aus diesem Grund ist der Platz innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend für eine großzügige Eingrünung, denn es bliebe nicht ausreichend Platz für eine entsprechende Wohnbebauung. Laut Hrn. Nothelfer (Zoom Konferenz vom 18.11.2020) ist die Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken im Norden aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu bemängeln.</p> <p>Die Lage der Erschließungsstraße kann auf Grund der topographischen und örtlichen Gegebenheiten nicht verändert werden. Die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes mit einem Mindestabstand von 5 m wird entsprochen. Hierzu wird der Gewässerrandstreifen hinweislich in der Planzeichnung aufgenommen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verbreitert sich durch die Festsetzung einer Grünfläche der Abstand der Wohnbaufläche zum Gewässer.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die fehlenden, städtebaulich begründeten, Festsetzungen zur Geschossigkeit, der Verteilung der möglichen Baumassen, der Baukörperorientierung sowie der Materialität bergen ein hohes Risiko, dass eine städtebaulich willkürliche, untypisch und fremdartig anmutende Bebauung entsteht. Hier sollte ein Mindestmaß an Festsetzungen zur Sicherung einer ortstypischen und verträglichen Bebauungsstruktur mit in die Planung aufgenommen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist allerdings der Ansicht, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ausreichen, um ein umfangreiches Konzept zu begründen, das geeignet ist, Fehlentwicklungen zu vermeiden. Insbesondere geht die Gemeinde davon aus, dass sich die Baukörperorientierung bereits schon aus dem Grundstückszuschnitt ergibt. Die Gemeinde muss eine Abwägungsentscheidung zwischen einer restriktiven Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und dem Wunsch der Bauherren, sich zu verwirklichen, fällen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass allzu restriktive Vorgaben zu Problemen in der Bauausführung und damit zu zahlreichen Befreiungen führen. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften sind bereits umfangreich. Nach Ansicht der Gemeinde genügen die</p>

	<p>Regelungen, um städtebauliche Fehlentwicklungen in Zukunft zu vermeiden und sicher zu stellen, dass sich das neue Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die Nachweise über die vorrangige Innenentwicklung, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, und den Sparsamen Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB, sind noch zu führen. Hierbei sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten z.B. durch ein entsprechendes Flächenmanagement zu betrachten. In den Unterlagen sind zwar Planzeichnungen beigelegt, die auf die Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen bzw. alternative Standorte hindeuten, jedoch ist keinerlei Aussage getroffen weshalb trotz der augenscheinlich zur Verfügung stehenden Alternativen eine problematische Außenbereichsfläche (Flutmulde, Auenbereich, Kaltluftabfluss, usw.) entwickelt werden soll?</p> <p>Die gegenständliche Fläche erscheint auch unter dem Gesichtspunkt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen wird, § 1a Abs. 5 BauGB, problematisch.</p> <p>Die fehlenden Nachweise sind als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB noch zu ergänzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde hat sich ausführlich mit den Potentialen der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Die bisher unbebauten Flächen in der Gemeinde stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung, die Gemeinde wird die Rücknahme dieser als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücke bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Erwägung ziehen. Für die Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde ist eine andere Alternative entgegen der Auffassung des Landratsamtes derzeit nicht umsetzbar. Das Plangebiet war die einzige der Gemeinde zur Verfügung stehende Fläche zur Entwicklung eines Wohngebietes. Eine Nutzung von Innenentwicklungspotentialen war nicht möglich bzw. würde den Bedarf an Wohnraum nicht annähernd decken. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass das Plangebiet entgegen der Auffassung des Landratsamtes entwickelbar ist.</p> <p>Dieser Abschnitt des Mühlbaches wurde als künstliches Gewässer angelegt. Südwestlich des Plangebietes endet der Bachlauf in einem ebenso künstlich angelegten Becken. Im Rahmen der Planung und Anlegung dieses Gewässerabschnittes wurde der Hochwasserschutz mit einberechnet. Um eine nachhaltige Fluss-Auenlandschaft zu entwickeln braucht es eine regelmäßige Überschwemmung der Uferbereiche. Dies ist auf Grund des bereits integrierten Hochwasserschutzes an dieser Stelle ohnehin nicht gewährleistet. Außerdem ist im Westen des Baches die direkt angrenzende Uferböschung relativ steil, was</p>

			<p>wiederum einem Überfluten des Uferstrandstreifens und einer damit verbundenen potentiellen Fluss- Auenlandschaft entgegensteht.</p> <p>Die Gemeinde ist bestrebt die Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten. Da es sich um eine kleinteilige Bebauung handelt (Einfamilienhäuser, keine mehrgeschossigen Gebäude oder Reihenhäuser), kann der Verlust der Kaltluftproduktion durch die verbleibenden unversiegelten Gartenflächen sowie durch das Umland ausgeglichen werden. Außerdem befindet sich südwestlich des Plangebietes ("Röhrwanger Weg") ein 4 m hoher Straßendamm, der den uneingeschränkte Kaltluftfluss verhindert. Demnach handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um eine wichtige Kaltluftschneise. Die Durchlüftung des Ortsteils "Blöcktach" wird über die "Schwarzenburgerstraße", den Bachlauf sowie über das Umland gewährleistet. Darüber hinaus hat die Gemeinde eine Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen. Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden daher ausreichend in der Planung behandelt.</p> <p>Die Abarbeitung der Umweltbelange wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde hat alle für die Entwicklung der Flächen nötigen Gesichtspunkte in die erneute Abwägung aufgenommen.</p>
1.3.4	<p>Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf</p> <p>Stellungnahme vom 07.10.2020:</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde hält grundsätzlich an der fachlich richtigen Stellungnahme vom 24.04.2020 fest. Eine Bebauung des sensiblen Auenbereiches wird aus naturschutzfachlicher Sicht aus Gründen des potentiellen Hochwasserrisikos sowie der Bedeutung von Auen für die Biotopvernetzung sehr kritisch gesehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abschnitt des Mühlbaches wurde als künstliches Gewässer angelegt. Südwestlich des Plangebietes endet der Bachlauf in einem ebenso künstlich angelegten Becken. Im Rahmen der Planung und Anlegung dieses Gewässerabschnittes wurde der Hochwasserschutz mit einberechnet. Um eine nachhaltige</p>

	<p>Fluss-Auenlandschaft zu entwickeln braucht es eine regelmäßige Überschwemmung der Uferbereiche. Dies ist auf Grund des bereits integrierten Hochwasserschutzes an dieser Stelle ohnehin nicht gewährleistet. Außerdem ist im Westen des Baches die direkt angrenzende Uferböschung relativ steil, was wiederum einem Überfluten der Uferstreifen und einer damit verbundenen potentiellen Fluss- Auenlandschaft entgegensteht. "</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Leider wird nun in der uns vorliegenden Planung auch nicht der in der Telefonkonferenz besprochene fachlich erforderliche Mindestabstand zur Sicherung der Verbundfunktionen eines Gewässers von 10m garantiert. Nach unseren langjährigen Erfahrungen stellt die Festsetzung einer "privaten Grünfläche" diesen Schutzanspruch in keinsten Weise sicher. Private Grünflächen werden regelmäßig über kurz oder lang in die private Gartenfläche integriert und anthropogen als z.B: Lager-, Spiel-, Feuer- oder Brennholzplatz oft auch mit Intensivrasen oder abgetrepter Zugang zum Bach etc. überprägt und dadurch für die Funktionen von Natur und Landschaft komplett entwertet.</p> <p>Zum Schutz des Mühlbaches am nordwestlichen Grundstück sollte anstatt einer privaten Grünfläche, eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Für die Anwohner bzw. Eigentümer des Grundstückes Nr. 1a muss eine klar ersichtliche Abgrenzung (Gartenzaun o.a.) zur anschließenden "öffentlichen" Grünfläche hin vorhanden sein, um einer anthropogenen Überprägung dieser Fläche wie geschildert dauerhaft entgegen zu wirken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Gewässerrandstreifen und den Grünflächen wird zur Kenntnis genommen. Bei besagter Telefonkonferenz (02.07.2020) wurden mehr als 5 m in den Bereichen, in denen es möglich ist, diese einzuhalten, zugesichert. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten beruft sich auf die rechtlich notwendigen 5 m und gestattet in Bereichen, in denen es aus Gründen der Erschließung nicht möglich ist, diese einzuhalten (Fl.-Nr. 1916/10), den Abstand zu verringern (Stellungnahme vom 21.04.2020).</p> <p>Auf Basis der Zoom-Konferenz von der Gemeinde und dem Büro Sieber mit Hrn. Nothelfer (18.11.2020) wird der Planteil dahingehend geändert, dass die bisher als private Grünfläche dargestellte Fläche, westlich des Grundstückes 1a, als "öffentliche Grünfläche zum Schutz des Mühlbaches" festgesetzt wird mit einer Breite von 8 m. Dadurch kann angenommen werden, dass der zukünftige Eigentümer dieses Grundstückes einen Gartenzaun an der Grundstücksgrenze errichtet und so eine Abgrenzung zum Schutz dieser öffentlichen Grünfläche und des "Mühlbaches" schafft. Die verbleibenden 2 m werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Darüber hinaus werden an diesem Standort weitere zu pflanzende Sträucher festgesetzt.</p>

Die südlich verlaufende, derzeit "öffentliche Grünfläche" könnte hingegen aus naturschutzfachlicher Sicht jederzeit als private Grünfläche mit entsprechenden Festsetzungen (Verlauf Schmutzwasser-Kanal) von den Anwohnern genutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass für die Bepflanzung standorttypische heimische Bäume und Sträucher verwendet werden.

Abwägung/Beschluss:

Die Anregung der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass dieser Streifen zur Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken und zur Erhaltung eines locker bebauten Ortsbildes freigehalten werden sollte. Die Ausweisung als private Grünfläche kommt auch wegen des Bestandes an Revisionsröhrchen für den Schmutzwasserkanal nicht in Betracht, da diese für etwaige Arbeiten an der Kanalisation jederzeit zugänglich sein sollen. Zur Bepflanzung der Grünfläche ist die Verwendung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Es erfolgt keine Planänderung.

Stellungnahme vom 24.04.2020:

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die geplante Bebauung dieses Bereiches sehr kritisch gesehen. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG führt aus, dass zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten sind. Dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhaltflächen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zur Abgrenzung dieser "wassersensibler Bereiche" eine Datengrundlage erarbeitet. Nach dieser Kartierung befindet sich das gesamte Plangebiet im Auenbereich des Mühlbaches.

Für die Gemeinde Friesenried bietet diese Auenabgrenzung ein Hilfsmittel für die Bauleitplanung. Selbst wenn der überplante Bereich

Abwägung/Beschluss:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.04.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Der Gewässerrandstreifen von 5 m (rechtlich erforderlich) wird eingehalten. Im Nordwesten der Planfläche wird ein Gewässerrandstreifen durch die Festsetzung einer Grünfläche von bis zu 8 m garantiert. Es ist der Gemeinde ein Anliegen die Belange der Natur bestmöglich in dieser Planung zu integrieren. Zum einen soll möglichst wenig Fläche versiegelt werden und zum anderen soll ein entsprechender Abstand zum Mühlbach eingehalten werden, um die vom Landratsamt beschriebene Trittsteinfunktion zu gewährleisten. Durch die getroffenen Maßnahmen im Bereich des "Mühlbaches" sieht die Gemeinde, die Umsetzung des Wohngebietes als möglich an.

rein rechnerisch anhand der durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen als "Hochwasserfrei" bezeichnet werden kann schließt dies das potenzielle Schadensrisiko in einem ehemals regelmäßig überfluteten Auenbereich niemals vollkommen aus. Im Sinne einer sinnvollen, nachhaltigen und vor Allem vorausschauenden Bauleitplanung empfehlen wir deshalb dem Gemeinderat Friesenried dringend den angesprochenen Auenbereich jetzt und zukünftig von einer Bebauung frei zu halten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellen Auenbereich durch ihr verbindendes Element, das Wasser, eine überregional bedeutsame Verbindungsachse für den Biotopverbund dar. Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) gibt für ein derartiges Gewässer eine Mindestbreite von 20m an, um die Funktionen für Natur und Landschaft zu erhalten bzw. zu entwickeln. Wir bitten deshalb dringend wenigstens diese fachliche Mindestvorgabe einzuhalten. Von der Gewässerkante bis zum potentiell neuen Gartenzaun bzw. bis zur neuen Grundstücksgrenze ist deshalb ein Mindestabstand von 20m einzuhalten. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor menschlichen Überprägungen dieser Flächen wie z.B. als Lager- oder Brennholzplatz sind entsprechend zu treffen. Natürlich kann diese Abstandsfläche bei entsprechender Aufwertung als Ausgleichs- und Ersatzfläche bzw. als gemeindlichen Ökokonto entwickelt werden.

Bezüglich eventueller artenschutzrechtlichen Untersuchungen bitten wir das zuständige Planungsbüro mit uns Kontakt aufzunehmen.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nach Rücksprache des Büro Sieber mit dem Landratsamt, Unterer Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>1.3.5</p>	<p>Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf</p> <p>Stellungnahme vom 07.10.2020:</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Altlasten:</p> <p>Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Blöcktach -Hinter dem Weiler" wurde in Bezug auf Altlasten und Alt-ablagerungen überprüft.</p> <p>Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastver-dächtigen Ablagerungen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Altlasten wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Schutzgut Boden:</p> <p>Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zum Schutzgut Boden wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
<p>1.3.6</p>	<p>Landratsamt Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, Marktoberdorf</p> <p>Stellungnahme vom 06.10.2020:</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Einwendungen</p> <p>Der geplante Wendekreis entspricht nicht den rechtlichen Vorgaben. Gemäß DGUV ist ein Mindestradius von mind. 10,25 m anzusetzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einwendung zum geplanten Wendekreis wird zur Kenntnis genommen. Infolgedessen wird die Straßenplanung dahingehend geändert werden, dass der Wendekreis mit den geforderten 10,25 m Radius plus der Freihaltezone von 1 m in die Planzeichnung aufgenommen wird. Aufgrund dieser Planänderung werden im nördlichen Teil des Plangebietes die Grundstückszuschnitte entspre-</p>

Rechtsgrundlagen

Auszug aus den DGUV 214-033

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist (s. auch § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung). Somit müssen Sackgassen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

3.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie

- a) ein Wendemanöver in einem Zug für 3-achsige Fahrzeugtypen erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; Gemäß Punkt 6.1.2.2 der RAS 06 ergibt sich daraus ein Radius des Wendekreises von mind. 10,25 m, der Ausfahrradius soll mind. 10 m betragen.
- b) mind. die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen (Schleppkurvenschablonen der EAE 85/95);
- c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben;
- d) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen

chend angepasst. Die Überhangfläche wird als öffentliche Grünfläche ausgestaltet. Die geplante Straßenbreite ist für das geplante Wohngebiet aus Sicht der Gemeinde angemessen, da auch bei der geplanten Straßengesamtbreite von 6,50 m der Begegnungsverkehr immer noch möglich wäre. Aufgrund der örtlichen Situation ist im Plangebiet bis auf die Fahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung kaum bis gar kein LKW-Verkehr zu erwarten. Falls es wider Erwarten einmal zur Begegnung zweier Müllfahrzeuge im Plangebiet kommen sollte, kann die nach EAE 85 notwendige Straßenbreite für die Begegnung zweier LKW durch die Nutzung des Randstreifens als Ausweichfläche erreicht werden.

Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

		<p>wie Schaltschränken, Lichtmasten, Schildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).</p> <p>e) Pflanzinseln sollten erst ab einem Wendekreisradius von 25 m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein.</p>	
1.3.7	<p>Wasserwirtschaftsamt Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 06.11.2020:</p>	<p>Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Beachtung der fachlichen Punkte aus unserer Stellungnahme vom 12.04.2020 (vgl. Anhang) sowie der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine grundsätzlichen Einwände zu der vorgelegten Planung. Unsere bisherige Stellungnahme wird um die unten stehenden Punkte ergänzt.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz - zu Punkt 7.2.1.4</p> <p>Hier kam es anscheinend zu Verwechslungen, offenbar ist die Übersichtsbodenkarte (1:25000) gemeint, nicht die Bodenschätzungskarte. Wie der Planer auf die Bewertung der Bodenfunktionen anhand der Übersichtsbodenkarte kommt ist nicht beschrieben. Insbesondere die Sätze 3 und 4 sind unvollständig und nicht schlüssig.</p> <p>Begründung:</p> <p>Auf der uns vorliegenden Bodenschätzungskarte werden die Böden im Planungsgebiet, als GrA also Grünland/Ackerstandort der Bodenart Lehm, Zustandsstufe I, Wasserstufe 2 und mit einer Grünlandgrundzahl von 65, beschrieben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zum Bodenschutz, zur Wasserversorgung sowie zur Kläranlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Basierend auf der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) handelt es sich hierbei um ein Grünland, der Zustandsstufe I und der Wasserstufe 2. Gemäß dem vom Bayerischen Amt für Umweltschutz herausgegebenen Dokument "Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürliche Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist das Retentionsvermögen dieser Grünlandfläche für Niederschlagswasser mit "5" (sehr hoch), das Rückhaltevermögen für Schwermetalle mit "4" (hoch) beschrieben. Gemäß des "Merkblasses über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern) wurde für besagte Grünlandfläche eine Grünlandzahl von 69-59 ermittelt, was nach einer landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht.</p> <p>Die Begründung wird angepasst.</p>

<p>Anhand dieser Angaben kann mit Hilfe des bayerischen Leitfadens "Schutzgut Boden in der Planung" beispielsweise das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen bewertet werden. Das Ergebnis an diesem Standort ist "5" für "sehr hoch" = höchste Wertklasse. Mit der Grünlandgrundzahl "65" ist nach o.g. Leitfaden die natürliche Ertragsfähigkeit mit Wertzahl 4 = "hoch" zu bewerten.</p> <p>Andere Bodenteilfunktionen wie beispielsweise das Rückhaltevermögen für Schwermetalle wurden überhaupt nicht bewertet. Die Daten aus dem Umweltatlas Boden zeigen für das Rückhaltevermögen für anorganische Stoffe, dass der Standort mit insgesamt „ hoch bis sehr hoch“ zu bewerten ist.</p> <p>Hinweis: Neue Funktionen im Umweltatlas Boden Bayern unter: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html</p>	
<p>Zum geotechnisches Baugrundgutachten und den dort entnommenen Proben.</p> <p>Die Probenahme und Beprobung ist nach Eckpunktepapier erfolgt und ist deshalb ausschließlich auf die Verwertung von Bodenmaterial in Gruben und Brüchen ausgerichtet.</p> <p>Die Ergebnisse aus der Probenahme dürfen fälschlicherweise nicht den Eindruck erwecken, dass beispielsweise der Verwertung auf landwirtschaftlichen Böden wie in 4.17 Bodenschutz vorgeschlagen nichts entgegenstehen würde.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da das Baugrundgutachten gem. des Wasserwirtschaftsamtes (Email vom 19.11.2020, Anlage 2) nur als grobe Vorabschätzung gilt, ist das humose Oberbodenmaterial nicht uneingeschränkt für die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nach § 12 BBodSchV geeignet.</p> <p>Die Begründung wird angepasst.</p>
<p>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>Unsere Anregung zur Nutzung von Regenwasser zu Brauchwasserzwecken wurde übernommen.</p> <p>Bezüglich S.47 Punkt 9.2.2.2 des Textteils bitten wir um Klärung des Sachverhalts. Unserer Kenntnis nach existiert kein Anschluss an das Städtische Wasserwerk Kaufbeuren, weshalb unsere bisherige Stellungnahme zur Versorgungssicherheit weiterhin gilt.</p>	<p>Die Anregung bezüglich des Textteils wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass kein Anschluss an das Städtische Wasserwerk Kaufbeuren besteht. Der Punkt 9.2.2.2 des Textteils wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Ortsteil "Blöcktach" wird derzeit über eine Quelle versorgt. Allerdings baut die Gemeinde momentan den Hochbehälter Blöcktach neu mit anschließendem Neubau des Leitungsnetzes durch den Altort. Der Hochbehälter ist so dimensioniert, dass er auch zusätzliches Volumen für den Zusammenschluss mit dem Ortsnetz Friesenried bereit hält. Eine Verbindungsleitung zwischen den beiden Orten soll in den nächsten Jahren gebaut werden.</p>
		<p>Gewässerschutz - ergänzende Stellungnahme zur Kläranlage</p> <p>Die Kläranlage der Gemeinde Friesenried ist auf 1700 EW ausgelegt. Nach unserem Kenntnisstand liegt die durchschnittliche Belastung der letzten Jahre bei ca. 1600 EW. Die Grenzwerte des Wasserrechtsbescheids für CSB und BSB5 wurden regelmäßig überschritten. Durch zusätzliche Einleitungen wird die Kläranlage an die Grenzen ihrer Belastbarkeit kommen. Die Gemeinde muss sich daher mit der Möglichkeit bzw. Notwendigkeit einer Erweiterung der Kläranlage befassen. Wir bitten dies unbedingt zu berücksichtigen. Eine dauerhafte Überschreitung der Grenzwerte kann nicht toleriert werden.</p> <p>Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweis auf die Belastung der Kläranlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist sich der Thematik bewusst und befindet sich bereits in der Vorplanung zur Ertüchtigung der Kläranlage.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.8	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Kaufbeuren</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis des Forstamtes zum Wald wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme vom
06.10.2020:

Bereich Forsten:

Von der Aufstellung des Bebauungsplans ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes direkt betroffen (Art. 2 BayWaldG).

Es erfolgt keine Planänderung

Die in den öffentlichen und privaten Grünflächen zu pflanzenden Bäume werden aber im Pollen- und Samenaustausch mit den benachbarten Wäldern stehen. Um sicherzustellen, dass nur standortgemäßes und an die Wuchsverhältnisse angepasstes Pflanzenmaterial verwendet wird, sollte das für den Wald geltende Forstvermehrungsgutgesetz analog angewandt werden. Wir bitten Sie deswegen, in den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" bei Ziffern 2.33 und 2.34 jeweils folgenden Satz zu ergänzen:

"Bei der Pflanzenauswahl der Bäume ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten."

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu den zu pflanzenden Bäumen wird zur Kenntnis genommen und entsprechender Hinweis auf das Forstvermehrungsgutgesetz im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.

Wir empfehlen zudem, die Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) in der Pflanzliste bei Ziffer 2.34 zu streichen und durch die ebenfalls im Einzugsgebiet der Donau heimische Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) zu ersetzen. Die Berg-Ulmen werden ab dem Alter 15 bis 30 Jahre regelmäßig von der Pilzkrankung "Ulmensterben" befallen und zum Absterben gebracht. Die Flatter-Ulme ist dagegen kaum vom Ulmensterben betroffen.

Abwägung/Beschluss:

Die Anregung bezüglich der Ulmen wird zur Kenntnis genommen und die Pflanzliste entsprechend angepasst.

**Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und
Forsten (AELF) Kaufbeuren
Bereich Forsten,
Außenstelle Füssen**

Bereich Landwirtschaft:

Auf Seite 33 (von 53 Seiten, Fassung vom 23.09.2020) heißt es:
"Bei beiden Alternativen wurde sowohl ein Abstand zum Fahrsilo von 45 m zur jeweiligen Baugrenze berücksichtigt (...)"

Abwägung/Beschluss:

Stellungnahme vom 12.10.2020:	Wir bitten um Beachtung der auf Seite 37 genannten Abstandsempfehlung des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft". Diese beträgt 50 m. Weitere Einwendungen werden nicht erhoben.	Die Anmerkungen zum Abstand der Baugrenzen zum Fahrsilo werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die betreffende Baugrenze im nördlichen Teil des Plangebietes wird entsprechend abgerückt, sodass ein Abstand von 50 m eingehalten wird.
-------------------------------	--	---

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.10.2020 bis 09.11.2020 mit der Entwurfsfassung vom 23.09.2020 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden:

2.2.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 27.10.2020:	Vielen Dank für die Information über die Offenlegung des Bebauungsplanes "Blöcktach Hinter dem Weiler". Hierzu nehme ich wie folgt Stellung: Unter dem Informationspunkt: Stellungnahmen. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die einzelnen Stellungnahmen veröffentlicht. So wird von der Regierung von Schwaben festgestellt "Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst" und die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu fordert: "Von der Gewässerkante bis zum potenziell neuen Gartenzaun ist deshalb ein Mindestabstand von 20m einzuhalten." Es wäre interessant zu erfahren, wie der weitere Schriftverkehr mit den Behörden aussieht vor allem mit welcher Begründung der geforderte Gewässerabstand jetzt im	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte aus der Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs.1 BauGB sind weitestgehend in Planung eingeflossen. Aus fachlicher Sicht hat das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde einen Gewässerabstand von 20 m empfohlen. Gesetzlich vorgeschrieben und vom Wasserwirtschaftsamt Kempten gefordert sind allerdings nur 5 m Gewässerabstand. Nach einer Zoomkonferenz mit der Gemeinde, dem Büro Sieber und Hrn. Nothelfer vom Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde am 02.07.2020 wurde ein Gewässerabstand von mehr als 5 m, in den Bereichen, wo dies möglich ist, von Seiten der Gemeinde zugesichert, um den Belangen des Naturschutzes Geltung zu verschaffen. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat in der Stellungnahme
-------	--	--	---

<p>nördlichen Bereich des Bebauungsgebiets nun 10 m beträgt und im vorderen Bereich entlang der Zufahrt gar nicht ausgewiesen wird.</p> <p>Ergänzend bitte ich darum, mir die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen mitzuteilen.</p>	<p>vom 21.04.2020 gestattet, den Gewässerabstand in den Bereichen zu verringern, in denen es aus Gründen der Erschließung nicht möglich ist (Fl. Nr. 1916/10).</p> <p>Der Nachweis des Bedarfs für die geplante Neuausweisung wurde bereits in den Entwurf (Fsg. 23.09.2020) eingearbeitet. Die nachgeforderten Strukturdaten werden nun in der Begründung ergänzt.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, sind aus fachlicher Sicht keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchzuführen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Davon abgesehen gibt es mehrere Punkte, die mich direkt betreffen. Wie Sie wissen, ist westlich meines Stadels ein Schuppen angebaut, der je zur Hälfte Herrn xxxxx und mir gehört. Die Grundstücksgrenze teilt auch diese bebaute Fläche. Hier gibt es aus meiner Sicht zwei Lösungsmöglichkeiten:</p> <p>Die Gemeinde reist den Teil des Schuppens ab, der sich auf der von ihr gekauften Fläche befindet und macht im gleichen Zug eine fachgerechte Abstützung des restlichen Schuppenteils, so dass ich ihn weiter wie bisher benutzen kann. Die andere Möglichkeit ist der Verkauf des Grundstücksstreifens, auf dem der Schuppen steht, an mich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung und Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat das Grundstück ohne Gebäude gekauft. Ein Teileigentum des Schuppens war beim Erwerb nicht erwähnt. Die Gemeinde geht vielmehr davon aus, dass sich der Schuppen im Eigentum des Einwendungsführers befindet und an seinen Stadel angebaut ist. Dabei handelt es sich um einen unrechtmäßigen Überbau auf das Gemeindegrundstück. Dieser ist vom Einwendungsführer auf seine Kosten zu beseitigen.</p> <p>Die Gemeinde ist der Ansicht, dass ein Verkauf des Grünstreifens nicht in Frage kommt.</p> <p>Die Gemeinde möchte darauf hinweisen, dass eine Ableitung von Niederschlagswasser auf Gemeindegrund zu vermeiden ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>An der nordwestlichen Seite des Grundstücks wird der Schmutzwasserkanal direkt angrenzend an unser Grundstück verlegt. Hierbei ist der Abstand des Schmutzwasserkanals von der Grundstücksgrenze so zu wählen, dass unser Grundstück weder während der Bauphase noch bei dem anschließenden Betrieb (z.B. durch Geruchsbelästigung durch Schachtanlagen etc.) beeinträchtigt wird. Wir empfehlen daher einen Abstand von 2-3m.</p> <p>Generell gehen wir davon aus, dass die Gemeinde garantiert, dass die Immissionsrichtwerte während der Bauphase eingehalten werden und dies durch Stichprobenmessung überprüft wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zum Schmutzwasserkanal wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass während der Bauphase alle geltenden Vorschriften eingehalten werden und kein geltendes Recht verletzt wird.</p> <p>Der Abstand des Schmutzwasserkanals von der Grundstücksgrenze ist eingehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die Gemeinde plant eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer zum Plangebiet über den Feldweg an meiner östlichen Grundstücksgrenze und den neuen Weg an meiner Nordgrenze entlang. Hier muss sichergestellt werden, dass auch während der Bauphase keine Baufahrzeuge diesen Weg nutzen und auch später keine motorisierten Fahrzeuge diese Zuwegung als Abkürzungsstrecke nutzen können. Vor Baubeginn ist eine gemeinsame Beweissicherung durchzuführen um spätere Unklarheiten zu vermeiden.</p> <p>Auch halte ich es für erforderlich, dass vertraglich geregelt wird, dass durch die geplante Zuwegung keine Unterhaltsansprüche wie Reinigung und Schneeräumen oder sonstige Belastungen auf mich zukommen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht auch hier davon aus, dass es zu keiner unzulässigen Nutzung des Weges kommen wird. Eine Beweissicherung ist hier also nicht nötig, da alle geltenden Vorschriften eingehalten werden. Wer den Weg zu unterhalten hat, wird sich allein nach den gesetzlichen Vorschriften bestimmen, eine vertragliche Regelung hält die Gemeinde nicht für erforderlich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Außerdem wäre es sinnvoll und ich beantrage es hiermit, den Schmutzwasserkanal aus meinem Grundstück in den öffentlichen Wegbereich zu verlegen sowie den vollständigen Rückbau des bisherigen Kanals auf meiner Eigentumsfläche vorzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zur Verlegung des Schmutzwasserkanals wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kanal auf dem betroffenen Grundstück ist nicht Gegenstand der Bauarbeiten im Plangebiet. Der Schmutzwasserkanal wurde in den 1970er Jahren während der Bauphase mit Wissen und Zustimmung des damaligen Eigentümers auf dem Grundstück verlegt. In der Planzeichnung ist der Kanal nur schematisch eingezeichnet. Zum jetzigen Zeitpunkt wird der Antrag auf Verlegung des Kanals abgelehnt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
--	--	--	--

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Friesenried macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 23.09.2020 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 18.11.2020. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Blöcktach – Hinter dem Weiler" in der Fassung vom 18.11.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Friesenried, den 25.11.2020

4 Anlagen

- 4.1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 21.04.2020, Anlage 1
- 4.2 Email des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 19.11.2020, Anlage 2