

Aufstellung des Bebauungsplanes "Friesenried Süd – Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung und Erweiterung"

Umweltbezogene Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 07.09.2020 und Termin zum 09.10.2020.

1.1 Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 15.09.2020

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„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 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 14.09.2020 / 24-4621.1-93/4; 4622.8093-4/2

Stellungnahme:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten
LEP 3.2 (Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

„Gemäß vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Friesenried, im Süden des Hauptortes eine Wohnbaufläche und zwei gemischte Bauflächen im Umfang von ca. 1 ha neu im Flächennutzungsplan darzustellen und mit dem Bebauungsplan "Friesenried Süd - Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung und Erweiterung" zu konkretisieren. Zunächst soll damit der örtliche Bedarf an drei Bauplätzen gedeckt 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 Bayer. StMWi 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 Gemeinde Friesenried hat sich in den vorliegenden Planunterlagen plausibel mit den vorhandenen Potenzialen an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen auseinandergesetzt. Demzufolge kann der aktuelle Bedarf an Bauplätzen derzeit nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden, da ein Großteil der vorhandenen Siedlungsflächen aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung steht. Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 (G)) weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit hat, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sollten diese mittel- bis langfristig nicht für eine gemeindlich geplante Nutzung zur Verfügung stehen.“

1.3 Landratsamt Ostallgäu, Städtebau SG 40, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 09.10.2020

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Der Nachweis der städtebaulichen Erfordernis, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, fehlt und ist noch zu führen. Die Ergebnisse der Alternativenprüfung sind zusammenzustellen und können gegebenenfalls für den noch fehlenden Nachweis über die vorrangige Innenentwicklung, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, und den Sparsa-

men Umgang mit Grund und Boden, § 1 a Abs. 2 BauGB, herangezogen werden. Insbesondere fehlt aber 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. Für den zur Überplanung vorgesehenen Bereich ist im FNP eine für das Landschaftsbild bedeutsame Fläche ausgewiesen. Die Tallage ist in diesem Bereich von Bebauung bzw. Erstaufforstung freizuhalten. Die Planung widerspricht somit dem Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB und sollte entsprechend nicht weiterverfolgt werden. In Bezug auf das Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird auf die Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen hingewiesen. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche als "öffentlicher Eigentümerweg" erscheint widersinnig und sollte entsprechend der Vorgaben nach PlanZV korrigiert werden."

1.4 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 12.10.2020 / 2-4622-OAL 128-21491/2020

Stellungnahme:

„bitte entschuldigen Sie die etwas verzögerte Rückmeldung. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Beachtung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine grundsätzlichen Einwände zu der vorgelegten Planung.

Altlasten und Bodenschutz:

Im Planungsbereich sind keine Altablagerungen/Altstandorte bekannt. Aufgrund der Ortsrandlage ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Gewässerschutz:

Mit der bevorzugten Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung besteht fachliches Einverständnis. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserversickerung das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten und anzuwenden sind. Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist in der Regel eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV mit den dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW (Grundwasser) möglich.

Oberflächengewässer:

Aktuell werden die Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgehandelt. Dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Durch die geplanten Auffüllungen der angedachten Bauflächen wird ein Retentionsraumverlust verursacht, der nach aktuellem Kenntnisstand nicht als unwesentlich beurteilt werden kann. Im Rahmen der weiteren Planung ist der entstehende Retentionsraumverlust zu ermitteln. Danach erst kann eine abschließende Beurteilung erfolgen. Grundsätzlich ist der Retentionsraumverlust auszugleichen, wenn er nicht als unwesentlich eingeschätzt werden kann. Ggfs. sind zum Retentionsraumausgleich ergänzende bauliche Maßnahmen notwendig. Eine abschließende Stellungnahme zur o. g. Planung kann erst mit Vorliegen der wesentlichen Daten und nach Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens erfolgen. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung."

1.5 Kreisheimatpfleger, Bodendenkmalpflege, Lamerdingen, mit E-Mail vom 09.10.2020

Stellungnahme:

„Allgemeines:

Im direkten Umfeld des Bereiches des Plangebietes befindet sich kein derzeit bekanntes Bodendenkmal. Auf den richtigen Umgang mit unvermutet auftretenden Bodendenkmälern ist in der Bauleitplanung Friesenried (Vorentwürfe FNP, BBP und Umweltbericht "Friesenried Süd, Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung" mehrfach hingewiesen. So im FNP unter 4.2 Denkmalpflege, im BBP (Satzung) unter § 11 Hinweise und Empfehlungen (11.1 Denkmalpflege) und im Umweltbericht unter 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter und unter 4.1.6 ebenfalls unter dem Stichwort Schutzgut Kultur und Sachgüter.

Hier nun meine Stellungnahme:

Durch die Vorentwürfe der Bauleitplanung Friesenried, "Friesenried Süd, Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung" werden die heimatpflegerischen Belange des Schutzgutes Bodendenkmal nicht berührt, da im Planungsgebiet derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind. Auf den richtigen Umgang mit unvermutet auftretenden Bodendenkmälern ist in den jeweiligen Vorentwürfen der Bauleitplanung Friesenried (FNP, BBP und Umweltbericht) "Friesenried Süd, Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung" deutlich hingewiesen. Ich rege lediglich an, im Umweltbericht den 2. Satz unter 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter entweder zu streichen oder so umzuformulieren, dass nicht der Eindruck entstehen kann, das Bayerische Denkmalschutzgesetz sähe keine Maßnahmen für den Fall vor, wenn Bodendenkmäler aufgefunden werden."

1.5.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 07.10.2020 / F2/L2.2-4612-9-2

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bereich Forsten:

Im Osten des Änderungsbereichs befindet sich Wald: Bei dem Waldrand handelt sich um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) und der Waldweg steht dem Wald gleich (Art. 2 Abs. 2 Nr. 1 BayWaldG). Wir begrüßen es, dass der abgestufte Waldrand als Ausgleichsmaßnahme erweitert werden soll, bitten aber darum, dass diese Fläche im Plan als "Wald" und nicht als "Private Grünfläche" dargestellt wird.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/0, Gemarkung Friesenried ein älterer Mischwald. Der geringste Abstand zwischen den älteren Bäumen am Waldrand und der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 301, Gemarkung Friesenried beträgt ca. 27 Meter. Der östliche Teil der geplanten Bebauung befindet sich damit noch im potenziellen Fallbereich dieser bis zu 30 Meter hohen Bäume. Die Gefährdung für Menschen ist aber aktuell als gering einzustufen, da der Baumbestand aus Buchen und einer Kiefer der Bebauung nicht in einer Hauptwindrichtung vorgelagert und derzeit als stabil einzuschätzen ist. Durch eine Verschiebung der Baugrenze um 3 Meter nach Westen könnte auch eine künftige Gefährdung des geplanten Wohngebäudes durch diese Bäume ausgeschlossen werden.

In der Pflanzliste 1 (Ziffer 7.1 der Satzung) sollte bei der Grau-Erle (*Alnus incana*) ein "*" ergänzt werden, da sie ebenfalls dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegt. Wir empfehlen zudem, in der Pflanzliste 1 die Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) durch die im Einzugsgebiet der Donau ebenfalls heimische Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) zu ersetzen. Die Berg-Ulmen werden ab dem Alter 15 bis 30 Jahren regelmäßig von der Pilzerkrankung "Ulmensterben" befallen und zum Absterben gebracht. Die Flatter-Ulme wird dagegen von der Krankheit nur sehr selten geschädigt.

Bereich Landwirtschaft: Es werden keine Einwendungen erhoben."