

Umweltbezogene Stellungnahmen zum Entwurf zur Auslegung des Bebauungsplan Nr. 9 „Herrenbichl“ der Gemeinde Hopferau

Inhalt.....	Seite
1. Bayerischer Bauernverband, mit Schreiben vom 05.04.2022.....	1
2. Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 01.04.2022.....	1
3. Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit E-Mail vom 21.04.2022.....	1
4. Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit E-Mail vom 22.04.2022/2-4622-0AL 135-9312/2022....	2
5. Staatliche Bauamt, Augsburg, mit Schreiben vom 22.03.2022.....	3
6. Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 05.04.2022.....	3
7. Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 11.04.2022.....	3
8. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, mit Schreiben vom 21.04.2022/F/L2-4612-13-6.	4

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut.

1. Bayerischer Bauernverband, mit Schreiben vom 05.04.2022

Stellungnahme:

„nach Rücksprache mit unserem zuständigen Ortsverband geben wir zu oben genannter Planung folgende Stellungnahme ab.

Nördlich angrenzend an das geplante Baugebiet sind Fahrsilos eines Landwirtes vorhanden. Dieser arbeitet zu Erntezeiten auch nach 22 Uhr und es ist mit Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Wir bitten Sie darauf zu achten, dass diese Emissionen bei der Planung auch Berücksichtigung finden und so die Fahrsilos weiterhin im bisherigen Umfang genutzt werden können.

Ansonsten sind wir der Ansicht, dass bei jeglicher Bebauungsplanung auf größtmögliches Flächensparen geblückt wird und hier alle Reserven zum Sparen von Flächen genutzt werden. Wir bitten Sie ganz allgemein, hier die Planung auf diesen Punkt hin nochmals zu überprüfen.“

2. Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 01.04.2022

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Herrenbichl" 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.“

3. Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit E-Mail vom 21.04.2022

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Der Süden des Plangebietes tangiert ein Bodendenkmal (mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Schlosses in Hopferau). Der richtige Umgang mit Funden und Befunden, die durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz geschützt sind, ist ausführlich in den Planungsunterlagen beschrieben. Derzeit ist das Plangebiet bebaut. Lediglich ein Bauplatz, der aber vom Bodendenkmal ausreichend entfernt liegt, kann noch dazu kommen. Natürlich könnten auch bestehende Gebäude jetzt oder später rück- oder umgebaut werden, was weitere Bodeneingriffe bedeuten würde.

Die heutige Gemeinde Hopferau dürfte ihre Wurzeln im Mittelalter haben. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass vor dieser Zeit andere Kulturen ihre Spuren im Boden hinterlassen haben, was zu unerwarteten Zufallsfunden führen kann. Zu den Planunterlagen habe ich keine weiteren Anregungen.“

4. Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit E-Mail vom 22.04.2022/2-4622-OAL 135-9312/2022

Stellungnahme:

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen keine grundsätzlichen Einwände zu o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden fachlichen Hinweise und Vorgaben beachtet werden.

Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Vom Planer wird die Wasserversorgung als gesichert dargestellt. Dazu möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht anmerken, dass die Versorgungssicherheit einer Gemeinde, die lediglich über eine einzige Gewinnungsanlage und eine einzige Wasserfassung mit Wasser versorgt wird, als „stark eingeschränkt“ zu bewerten ist (vgl. „Wasserversorgungsbilanz der Regierung von Schwaben“). Zur langfristigen Sicherstellung der Wasserversorgung empfehlen wir der Gemeinde dringend die Schaffung eines zweiten Standbeins. Dies kann über die Errichtung einer zweiten Gewinnungsanlage oder über einen (Not-)Verbund mit einer oder mehreren leistungsfähigen Nachbarkommunen erzielt werden. Wir möchten die Gemeinde auch daran erinnern, dass die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser aus dem Brunnen zum Ende des Jahres endet und schnellstmöglich unter Vorlage prüffähiger Unterlagen bei der Wasserrechtsbehörde neu beantragt werden muss. Des Weiteren sollte die Überprüfung des Wasserschutzgebiets und ggf. eine Neufestsetzung des Schutzgebiets nach den a. a. R. d. T. angestrebt werden.

Grundwasserneubildung/ klimasensibler Umgang mit Regenwasser

Aus wasserhaushaltlichen Gründen und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung begrüßen wir die Empfehlung, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung und zur Brauchwasserversorgung zu errichten, ausdrücklich.

Oberflächengewässer

Südlich (südwestlich) des überplanten Bereichs steigt das Gelände an. In diesem Bereich befinden sich zwei kleine Weiher, die in Richtung Norden zur Hopfenseeacheen entwässern. Auch in südöstlicher Richtung des o. g. BBP steigt das Gelände an. Nach fachlicher Einschätzung kann aus o. g. Gründen eine Überschwemmungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowie ggfs. durch Überwasser aus den beiden Weihern für die Bauflächen nicht ausgeschlossen werden. Dies ist im Rahmen der weiteren Planungen zu prüfen. Sofern bei den Weihern Dämme vorhanden sind, ist deren Standsicherheit ebenfalls zu betrachten. Je nach Ergebnis der o. g. Überprüfungen sind dann geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

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

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

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

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

- Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement

in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuy_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)

weitere Links:

o Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der

Bauleitplanung (bayika.del
Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:
Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:
- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u. a. „Zisternenpflicht“)
- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“
o b4-1524-2-7 stmuV stmi_gas 002 reinschrift .pdf (bayern.de)
Schreiben vom 19.11.2021 vom StM1 und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr.“

5. Staatliche Bauamt, Augsburg, mit Schreiben vom 22.03.2022

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Aufgrund der räumlichen Distanz von ca. 140 m zur Staatsstraße 2008 besteht keine direkte Betroffenheit.“

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Kempten weisen wir trotzdem darauf hin, dass bezüglich von Lärmimmissionen der Staatsstraße keine Ansprüche gegen über der Staatsbauverwaltung geltend gemacht werden können. Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen besteht Einverständnis.“

6. Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 05.04.2022

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Die Ausgleichsfläche muss dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Sollte die Fläche nicht im Besitz der Gemeinde, sondern in Privatbesitz sein, muss sie vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert werden. Sie muss zeitnah hergestellt werden.“

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Im Gebiet des Bebauungsplans befindet sich eine gesetzlich geschützte Fläche, bestehend aus einer gefassten Quelle und randlicher Nasswiese. Diese wird durch den geplanten Bauplatz nicht beeinträchtigt. Es sind daher keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen betroffen.“

Artenschutzrechtliche Belange an den Bahngleisen, die prinzipiell für die streng geschützten Zauneidechsen geeignet sind, sind aufgrund der Trennung des Hangs am Bahngleis von der zu bebauenden Fläche nicht zu erwarten. Mit der Pflanzenauswahl für die Grünordnung bzw. den Pflanzqualitäten besteht Einverständnis.

Eingriffsregelung

Hinweis: Inzwischen ist der Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft aktualisiert worden. Mit dem neuen Leitfaden sind Ausgleichsflächen aus der Bauleitplanung auch kompatibel mit der Bay-KompV. Wir empfehlen daher in Zukunft die Anwendung des neuen Leitfadens. Mit der Einwertung der Schutzgüter und dem Eingriffsfaktor besteht Einverständnis. Grundlage für die Verminderung des Faktors ist die festgesetzte Grünordnung. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.“

7. Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 11.04.2022

Stellungnahme:

§ 50 BImSchG

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

Geruchsimmissionen:

Aufgrund der bestehenden Fahrsiloanlage auf der dem Plangebiet angrenzenden Fl.Nr. 18/1 ist im Plangebiet mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Im Sinne des „Bayerischen Arbeitskreises – Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ist zwischen Fahrsiloanlagen und Wohnnutzungen in einem Dorfgebiet ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten. Die Baufenster der Grundstücke mit der Fl.Nr. 20 und 21/2 sind entsprechend anzupassen.

Hinweis: Durch die Änderung der baurechtlichen Situation ergibt sich für die bereits bestehende Wohnnutzung auf der Fl.Nr. 20/2 ein höherer Schutzanspruch hinsichtlich vorhandener Geruchsimmissionen, da das Grundstück statt bislang dem weniger schutzwürdigen Außenbereich, zukünftig einem dörflichen Wohngebiet MDW zuzurechnen ist. Da der für ein Dorfgebiet zu fordernde Abstand von 25 m zur bestehenden Fahrsiloanlage nicht eingehalten wird, könnte ggf. die landwirtschaftliche Nutzung auf der nördlich angrenzenden Grundstücksfläche eingeschränkt werden.

Verkehrslärm

In § 11 der Satzung wird auf eine Schalltechnische Betrachtung des Büros em plan verwiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden Auszüge dieser Betrachtung wiedergegeben (die Anlage 1 und 2 liegen der UIB nicht vor).

Daraus ist zu entnehmen, dass auf der Fl Nr. 21/2 die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Dorfgebiete von 50 dB(A) zur Nachtzeit erreicht bzw. überschritten werden. Aus Sicht der UIB sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich Die Satzung sollte daher folgende Festsetzung enthalten:
Bei der Grundrissgestaltung des geplanten Wohnhauses auf dem Baugrundstück mit der Flurnummer 21/2 ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der vom Verkehrslärm abgewandten Südseite angebracht werden Sofern davon abgewichen wird, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist"

Immissionen durch Schwingungen

Aufgrund der Nähe zum Bahngleis und dem damit verbundenen Schienenverkehr kann es zu Erschütterungen im Untergrund kommen Gebäude im Abstand von bis zu 50 m sind so zu errichten, dass die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden und „Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen" eingehalten werden. Im Bereich bis 50 m um den Schienenbereich wird daher ein entsprechendes Gutachten erforderlich, das die Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen für das geplante Vorhaben prognostiziert und anhand der einschlägigen Richtlinien beurteilt. Das Gutachten ist den Genehmigungsunterlagen beizufügen.“

8. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, mit Schreiben vom 21.04.2022/F/L2-4612-13-6

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bereich Forsten:

Forstliche Belange werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Bereich Landwirtschaft:

Die landwirtschaftliche Hofstelle Flr. Nr 10 wird mit überplant. Da die landwirtschaftliche Weiterentwicklung an der neuen Hofstelle erfolgen wird, dürften sich folglich keine Einschränkungen für den bestehenden Betrieb ergeben. Die Entfernung zu der bestehenden Fahrsiloplanlage ist für einen Neubau auf der Flr. Nr. 21/2 als gering anzusehen. Deswegen sollte auf die Duldung der hiervon ausgehenden Immissionen in Besonderen hingewiesen werden.

Zu 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

In Hinsicht auf die bereits überwiegend bestehende Bebauung und die geringe zusätzlich verbaute Grünfläche wäre zu prüfen, ob zum einen ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 a bzw. b zur Anwendung kommen könnte. Andernfalls, ob der Ansatz der Ausgleichsfläche oder einzelne Beurteilungskriterien entsprechend deutlich verringert werden könnte.“