

Umweltbezogene Stellungnahmen zur Bauleitplanung Leinau „südöstlich der Römerschanze“

1.1 Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit E-Mail vom 09.10.2020 / 2-4622-OAL 158-21403/2020

Stellungnahme:

„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Beachtung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Altlasten und Bodenschutz:

Altablagerungen/Altstandorte sind auf diesem Grundstück nicht bekannt. Aufgrund der Ortsrandlage ist anfallender Aushub vor der Entsorgung zu untersuchen.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz:

Hinweis: es ist von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen.

Gewässerschutz:

Mit der vorgesehenen 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:

Außerhalb der Ü-Gebiete der Wertach.“

1.2 Kreisheimatpfleger OAL, Bodendenkmal, Lamerdingen, mit E-Mail vom 08.10.2020

Stellungnahme:

„Allgemeines:

Im näheren Umfeld des Bereiches des Plangebietes befinden sich derzeit schon mehrere bekannte Bodendenkmäler. Auf diese Bodendenkmäler wird im BBP (Satzung unter § 11 Hinweise und Empfehlungen, Begründung unter 4.4. Denkmalschutz und zweimal im Umweltbericht unter den Stichworten Schutzgut Kultur und Sachgüter) sehr vorbildlich aufmerksam gemacht. Gleiches gilt für den FNP, der die bereits bekannten Bodendenkmäler in der Begründung unter 3.3. Denkmalschutz ausführlich aufzählt.

Auch auf den richtigen Umgang mit unvermutet auftretenden weiteren Bodendenkmälern ist in den jeweiligen Vorentwürfen der Bauleitplanung Pforzen Leinau "südöstlich der Römerschanze" hingewiesen.

Hier nun meine Stellungnahme:

Durch die jeweiligen Vorentwürfe der Bauleitplanung Pforzen, FNP und BBP Leinau "südöstlich der Römerschanze" werden die heimatpflegerischen Belange des Schutzgutes Bodendenkmal berührt, da im näheren Umfeld des Planungsgebietes bereits mehrere Bodendenkmäler bekannt sind. Auf den richtigen Umgang mit unvermutet auftretenden weiteren Bodendenkmälern wird in den Vorentwürfen der Bauleitplanung Pforzen Leinau "südöstlich der Römerschanze" im BBP (Satzung unter § 11 Hinweise und Empfehlungen, Begründung unter 4.4. Denkmalschutz und zweimal im Umweltbericht unter den Stichworten Schutzgut Kultur und Sachgüter) und im FNP unter 3.3. Denkmalschutz deutlich hingewiesen. Somit ist vor Baubeginn bekannt, dass die Region um das Plangebiet seit mehreren tausend Jahren von menschlichen "Siedlungsspuren" sehr stark durchzogen ist. Daher möchte ich darauf hinweisen, dass es im Plangebiet durchaus möglich ist, auf weitere, bisher noch unbekannte Bodendenkmäler zu stoßen.“

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

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan "südöstlich der Römerschanze" 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. Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass die Flurnummern 2570 und 2571. der Gemarkung Pforzen als altlastverdachtsflächen im Altlastenkataster geführt werden.

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.“

1.4 Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 05.10.2020

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 06.07.2020 wird folgendes mitgeteilt:

Die kleinräumige Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird kritisch gesehen. Denn der Abwehranspruch gegenüber Immissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, Gerüche) ist im Wohngebiet deutlich höher als im Misch- oder Dorfgebiet. Die genauen Nutzungsverhältnisse vor Ort sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Berücksichtigt werden müssten jedenfalls die (ehem.) landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Grundstück 2543 und der (ehem.) Betrieb auf Fl.Nr. 2571. Maßgeblich sind die genehmigten und im Bestand geschützten Nutzungen. Aber auch die geplanten Nachnutzungen z.B. in Folge der Aufgabe der Viehhaltung sollten in die Betrachtungen einbezogen werden. Die Ausweisung einer gemischten Nutzung innerhalb eines die prägenden Betriebe umfassenden Plangebietes erscheint dem U. bislang als zu bevorzugende Entwicklung. Keinesfalls sollten bestehenden Betriebe durch die Gebietsausweisung benachteiligt werden. Sollte es bei der Ausweisung eines Wohngebietes bleiben, müssen nach Auswertung der Erhebungen zur Bestandssituation gegebenenfalls weitergehende immissionschutzfachliche Untersuchungen angestellt werden, um die Immissionssituation bewerten zu können.“

1.5 Landratsamt Ostallgäu, Städtebau SG40, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 23.10.2020

Stellungnahme:

(Einwendungen)

Siehe „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen“

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Der Nachweis der städtebaulichen Erfordernis, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, fehlt und ist noch zu führen. Hierbei ist vorrangig auf den spezifischen, städtebaulichen Bedarf im Gemeindegebiet einzugehen und nicht auf rein private Interessen. Insbesondere ist zu klären ob tatsächlich ein ausschließlicher Bedarf an Einfamilienhäusern besteht bzw. wie und wo im Gemeindegebiet der notwendige Anteil an sonstigen Wohnflächen zur Verfügung steht. Die Nachweise über die vorrangige Innenentwicklung, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, und den Sparsamen Umgang mit Grund und Boden, § 1 a Abs. 2 BauGB, sind noch zu führen. Hierbei sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten z.B. durch ein entsprechendes Flächenmanagement zu betrachten. Vor dem Hintergrund, dass mit der vorliegenden Planung lediglich 3 Einfamilienhäuser mit je ca. 1.000 m² Grundstücksfläche ermöglicht werden dürfte der Nachweis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nur schwer zu führen sein. In Bezug auf das Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird auf die Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen hingewiesen. Die isolierte Festsetzung eines äußerst kleinteiligen allgemeinen Wohngebietes (WA), § 4 BauNVO, löst den Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen nicht. In der weiteren Planung ist die Gebietskategorie und der sich hieraus ergebende, notwendige Umgriff des Geltungsbereichs zu überprüfen und so anzupassen, dass sich keine nachteiligen Einschränkungen für die bestehenden Nutzungen ergeben. Gegebenenfalls könnte die Ausweisung eines Dorfgebietes, § 5 BauNVO, oder eines Mischgebietes, § 6 BauNVO, den bestehenden Konflikt entschärfen. Um die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB, möglichst gering zu halten ist eine wirksame Ortsrandeingrünung mit einer Mindestbreite von 8- 10 m erforderlich und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.“

1.6 Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 20.10.2020

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Planzeichnung:

In Richtung Norden ist eine Ortsrandeingrünung zur besseren Integration der Bebauung in die Landschaft vorzusehen, die auf mindestens 2/3 der jeweiligen Baugrundstücke eine entsprechende Bepflanzung festsetzt. Aus diesem Grund ist auch die Baugrenze entsprechend zurückzunehmen. Eine Bebauung, wie auf der Planzeichnung dargestellt, wäre der Worst Case für das Landschaftsbild, da hier keine Bepflanzung Richtung Norden möglich wäre.

Satzung:

Die Ortsrandeingrünung Richtung Norden ist festzusetzen und in ihrer Ausgestaltung zu definieren.

Begründung:

Punkt 5.2.4: Hier sind die entsprechenden Unterlagen nachzureichen.

Umweltbericht

Punkt 4.2: Hier sind die entsprechenden Erläuterungen nachzureichen.“