

## Umweltrelevante Stellungnahmen zur Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 05.08.2021 und Termin zum 13.09.2021.  
Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungnahmen in ihrem vollen Wortlaut.

### 1. Wasserrwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 13.09.2021

#### **Stellungnahme:**

(Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen)

#### **„Altlasten**

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

Bei geplanten Baumaßnahmen im überplanten Bereich ist auf Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit zu achten (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.). Werden solche Auffälligkeiten bemerkt, ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserrwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **Bodenschutz**

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Das Schutzgut Boden ist nach bodenschutzrechtlichen Vorschriften schonend zu behandeln (Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen). Schadstoffbelasteter Boden und Aushub sind entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des 812 BBodSchV zu verwerten.

Den Bauherren wird angeraten, im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

#### **Wasserversorgung**

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

#### **Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

##### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet kann an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

##### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Dies ist nur dann möglich, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich ist.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Ggf. ist es notwendig hier eine Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes vorzunehmen

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierzu ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes von Ermengerst eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

### Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns ist im Planungsbereich kein Oberflächengewässer bekannt. Auch liegen uns keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte. Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr hier im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind und beachtet werden müssen.

### Wild abfließendes Wasser

Das Planungsgebiet liegt im bzw. direkt unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren empfehlen wir, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei 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. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein. Wir verweisen insbesondere auch auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).“

## **2. Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, mit Schreiben vom 13.09.2021**

### **Stellungnahme:**

„Aus ortsplanerischer Sicht besteht mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dann Einverständnis, wenn, wie in Ziffer 3.4. des Umweltberichtes dargelegt, die in der Südostecke der Fl.Nr. 729/4 und der Südwestecke der Fl.Nr. 729/7 vorhandenen Bäume erhalten werden.“

Aus der jetzigen Darstellung einer „Mischbaufläche“ ist deshalb der südliche Spitz der Fl.Nr. 729/4, auf dem sich der erhaltenswerte Baum befindet herauszunehmen und entweder weiter als „Fläche für die Landwirtschaft“ dazustellen oder der „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche“ zuzuordnen.

Die „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche“ ist zusätzlich noch mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV zu umgrenzen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angemerkt, dass die Kompensationsfläche nicht vor dem 01. Juni gemäht werden darf.“

## **3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten**

### **Stellungnahme:**

Abt. Landwirtschaft mit Schreiben vom 07.09.2021

„Durch die geplante Maßnahme geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Der gegenüberliegende Landwirtschaftliche Betrieb darf in seiner Bewirtschaftung und auch zukünftigen Bewirtschaftung oder eventuellen Erweiterungen beeinträchtigt werden, Landwirtschaftliche Immissionen sind ersatzlos hinzunehmen.“

Abt. Forsten mit Schreiben vom 09.08.2021

## **4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, mit Schreiben vom 09.08.2021**

### **Stellungnahme:**

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie

der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet,

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten

Badendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).“

**5. Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, Immissionsschutz, mit E-Mail vom 13.09.2021**

**Stellungnahme:**

„Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll der Ansiedlung einer Fahrschule mit Betriebshof, Waschplatz, Garagen, Schulungsraum und Werkstatt dienen. Konflikte bezüglich Lärm sind aus unserer Sicht nicht zu erwarten, da die Wohnungen in den Gebäuden östlich des Vorhabens von diesem abgewandt sind. Zudem sind die Wohnungen westlich und nördlich des Vorhabens durch das nach Westen ansteigende Gelände, bzw. durch die Abschirmung der Garagen, ausreichend geschützt. Der Fahrverkehr der Fahrschule auf dem Betriebsgelände wird im üblichen Verkehrslärm untergehen. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden wir die üblichen Standardauflagen zum Schutz der Nachbarschaft fixieren.

**Somit bestehen gegen die Planung aus unserer Sicht keine Bedenken.“**