Umweltbezogene Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Aufkirch – Nord II“

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

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 15.10.2024 und Termin zum 22.11.2024.

1.1 Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 13.11.2024

Stellungnahme:
(Fachliche Informationen und Empfehlungen)
„Altlasten:
Der vorliegende Bebauungsplan "Wohngebiet Aufkirch - Nord II" 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 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 19.11.2024

Stellungnahme:
(Fachliche Informationen und Empfehlungen)
„Bereich Forsten:
Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bleibt unberührt.
Die im Norden des Plangebietes geplante Pflanzung von ein bis drei Reihen von Bäumen und Sträuchern ist aufgrund der Alleeneigenschaft und des geringen Durchmessers nicht als Wald im Sinne des Gesetzes zu sehen. Zudem ist auf der Planzeichenerklärung größtenteils die Pflanzung von Sträuchern zu erkennen. Der benötigte Abstand zwischen Bäumen und landwirtschaftlicher Fläche nach Art. 48 Abs. 1 AGBGB findet Verwendung. Es bestehen keine Einwendungen.

Bereich Landwirtschaft:
Es bestehen keine Einwendungen.
Laut Unterlagen folgt zum Entwurf noch eine Ausarbeitung zu naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Durch die Auswahl von möglichst ökologisch hochwertigen Ausgleichsmaßnahmen sollte darauf hingewirkt werden, dass hierbei der landwirtschaftliche Flächenverbrauch möglichst gering bleibt.“

1.3 Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 21.11.2024

Stellungnahme:
(Fachliche Informationen und Empfehlungen)
„Das Plangebiet lag vor ca. 200 Jahren (siehe dazu beigefügten Kartenausschnitt) sowohl zwischen den Orten Aufkirch und Altensberg, als auch in der Nähe eines bereits bekannten Bodendenkmals (Burgstall des Mittelalters und abgegangenes Schloss der frühen Neuzeit).
Ein weiteres Bodendenkmal (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung) liegt ca. 600 m östlich des Plangebietes.
Es ist nicht auszuschließen, dass weitere, bisher noch unbekannte Bodendenkmäler in dieser Gegend vorhanden sind. Daher ist der Hinweis in den Planungsunterlagen auf den richtigen Umgang mit Bodendenkmälern, die während Bodeneingriffen zu Tage treten, sinnvoll und notwendig.
Sowohl Aufkirch, als auch Altensberg sind alte Orte, die im 13. bzw. 12. Jahrhundert erstmals in Urkunden erwähnt wurden.
Aus dem etwas weiter entfernten Bodendenkmal (Grabhügel) ist ersichtlich, dass diese Gegend bereits mehrere tausend Jahre vor Gründung der beiden Orte besiedelt war.
Dennoch steht aus meiner Sicht dem Vorhaben nichts im Wege, wenn die Vorgaben (Meldepflicht) beachtet werden.“

1.4 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 21.11.2024

Stellungnahme:

„zu o.g. Vorhaben weisen wir darauf hin, dass am 1. Mai 2024 die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 "Wasserwirtschaft" - in Kraft getreten ist. Wir bitten, die Planungsunterlagen entsprechend anzupassen.

Da das Plangebiet laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in einem Bereich mit Geogefahren (Gefahrenhinweisbereiche Rutschanfälligkeit und tiefreichende Rutschungen) liegt und den Planungsunterlagen zu entnehmen ist, dass die Hanglage in Verbindung mit Starkregenereignissen zunächst kritisch gesehen wird, weisen wir vorsorglich auf den - im Rahmen der o.g. Fortschreibung neu festgelegten - Grundsatz des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.1 hin.

Gemäß B I 3.4.1 (G) sollen Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Laut dem Bebauungsplanvorentwurf wären im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser zulässig, wobei im Baufeld 1 wohl Geschosswohnungsbau angedacht ist. Im Hinblick auf LEP 3.1 Abs. 2 (G) regen wir an, zu prüfen, ob auch dichtere Wohnformen (z.B. Doppelhäuser oder Mehrgeschoßwohnungsbau) ermöglicht werden können.“

1.4.1 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 21.11.2024/24-4622.8144-16/2

Stellungnahme:

Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

„Gemäß den uns vorliegenden Bauleitplanunterlagen beabsichtigt der Markt Kaltental den Bebauungsplan "Wohngebiet Aufkirch - Nord II" aufzustellen, um am nördlichen Ortsrand von Aufkirch ein allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von etwa 0,95 ha festzusetzen.

Gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Laut dem Bebauungsplanvorentwurf wären im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser zulässig, wobei für Bauplatznummer 1 offenbar Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und im Hinblick auf den LEP-Grundsatz 3.1.1 Abs. 2 regen wir an, zu prüfen, ob im geplanten Wohngebiet auch dichtere Wohnformen (wie etwa Doppelhäuser, Reihenhäuser ggf. auch ein weiterer Geschosswohnungsbau) ermöglicht werden können.“

1.5 Landratsamt Ostallgäu, Staatl. Bauamt, mit Schreiben vom 21.11.2024

Stellungnahme:

1. Städtebauliche Stellungnahme.

„Die Planung sieht die Ausweisung von Bauflächen in topografischer exponierter Hanglage am Ortsrand von Aufkirch vor. Unter Berücksichtigung des Planungsleitsatzes nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind im Bebauungsplan Regelungen erforderlich, die unter anderem dem Ziel Rechnung tragen das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

2. Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.

a) Damit sich die auf der Nordseite vorgesehene Ortsrandeingrünung auch tatsächlich entsprechend entwickeln kann, ist zwischen den nördlichen Baugrenzen und der Ortsrandeingrünung ein ausreichender Abstand vorzusehen (z.B. 3 m). Der Bauraum der Bauparzelle 6 ist vom Fahrbahnrand der Eldratshofener Straße abzurücken. Hier sollte ein ausreichender Abstand vorgesehen werden, damit zur Straße ein entsprechender Vorgartenbereich vorhanden ist (Abstand ca. 10 m).
b) Gerade aufgrund der Ortsrandlage kommt der Gestaltung der Dachlandschaft große Bedeutung zu. Die Breite der Quergiebel und Dachaufbauten sowie der Abstand zum Ortgang ist zu regeln. Dachgauben und Quergiebel sollten max. auf ein Drittel der Außenwandlänge begrenzt werden. Der Abstand der Dachgauben oder Zwerchgiebel sollte zum Ortgang mindestens 2 m betragen.
c) Die Regelung zur Höhenlage der OK FFB EG ist widersprüchlich. 0,40 m über der Hinterkante der Straße im Eingangsbereich liegen darf. In § 8 Nr. 2 sind für die OK FFB EG sog. üNN-Werte vorgesehen. Es wird empfohlen entweder auf die Festsetzung nach § 8 Nr. 1 zu verzichten oder die Regelung zur Höhenlage der OK FFB EG so zu for-

mulieren, dass die in § 8 Nr. 2 festgesetzten üNN-Werte nicht überschritten werden dürfen und zugleich die OK FFB EG maximal 40 cm über der Hinterkante Straße im Eingangsbereich liegen darf. In der Planzeichnung sollten nachrichtlich die Höhenwerte der Höhenlinien eingetragen werden. Zusammen mit der Festsetzung der Höhenlage (OK FFB EG mit üNN-Werten) lässt sich somit besser abschätzen, wie die neuen Gebäude im Gelände liegen. Es würde ausreichen die Werte bei jeder zweiten Höhenlinie anzugeben (1 m-Abstand).

d) Für die Geländemodellierung ist in § 9 Nr. 6 vorgesehen, dass das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten ist und nur im dem zur Durchführung des Bauvorhabens zulässigen Maß geändert werden darf. Diese Regelung schließt umfangreiche Abgrabung zur Freilegung des Kellergeschosses nicht aus. Bei vollständiger Freilegung des Kellergeschosses können sich auf der Westseite Wandhöhen von mehr als 9 Metern und ein wahrnehmbares III+D-Gebäude ergeben. Es wird empfohlen, genauere Regelung zur Geländemodellierung zu treffen und zumindest Abgrabungen zur teilweisen Freilegung von Kellergeschossen auszuschließen.
e) Bisher ist keine Regelung vorgesehen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO gelten sollen. Es wird empfohlen eine entsprechende klarstellende Regelung aufzunehmen. Werden die Baugrundstücke Nr. 1 und 4 sowie wie im Parzellierungsvorschlag dargestellt abgemarkt, können die Abstandsflächen nach der BayBO bei entsprechender Ausnutzung des Bauraums nicht eingehalten werden.
f) Stützkonstruktionen im Bereich der Freifläche sind nach § 9 Nr. 1.3 Satz 2 optisch zu gliedern. Hier sollte eine Regelung über die maximale Höhe dieser Stützkonstruktionen (z.B. 1 m) aufgenommen werden, damit sichergestellt werden kann, dass in erster Linie Höhendifferenzen, wie in § 9 Nr. 6 Satz 2 vorgesehen, durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen ausgeglichen werden. Sollte dies in Einzelfällen nicht möglich sein, kann durch eine entsprechende Höhenbegrenzung sichergestellt werden, dass der Höhenausgleich zumindest terrassenförmig erfolgt.
g) In § 9 Nr. 1 Satz 2 wird geregelt, dass bei den maximal 1 m hohen Einfriedungen eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten ist (Durchlässigkeit für Kleintiere). § 9 Nr. 1.3 werden Mauern mit einer Höhe von bis zu 0,40 m als Einfriedung zugelassen. Diese Regelungen widersprechen sich, weil eine 40 cm hohe Mauer eine Barriere für Kleintiere darstellt.
h) Die Regelung in § 4 Nr. 3 und § 8 Nr. 3 Satz 1 über die Zulässigkeit von Kellergeschossen sind doppelt. Im Übrigen ist diese Regelung entbehrlich.

In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplan Aufkirch Nord nachrichtlich darzustellen.“

1.6 Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 30.10.2024

Stellungnahme:
(Einwendungen)
„Gemäß der vorliegenden Planung soll das östlichste Baufeld, der Bauplatz Nr. 6, bis unmittelbar an die Ortsverbindungsstraße nach Eldratshofen bzw. Gerbishofen heranreichen. Aus Gründen des Lärmschutzes, wird der geringe Abstand zwischen dem Baufeld Nr. 6 und der Ortsverbindungsstraße kritisch gesehen.
Darüber hinaus sollen an klassischen Straßen, wie der o. g. Ortsverbindungsstraße, Anbauverbotszonen, entsprechend des bayerischen Straßen- und Wegegesetzes, eingehalten werden. Dies vor allem aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch, um eine mögliche künftige Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsweges durch Ausbau zu erleichtern.“
(Rechtsgrundlagen)
§ 50 BImSchG
Art. 23 Abs. 4 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz)
(Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen))
Zwischen dem östlichsten, geplanten Baufeld (siehe Bauplatznummer 6) und dem Rand der Ortsverbindungsstraße nach Eldratshofen bzw. Gerbishofen soll, entsprechend des Art. 23 Abs. 4 BayStrWG, ein Mindestabstand von 10 Metern in der Satzung festgeschrieben werden. Für den Lärmschutz müssten dann, bei Einhaltung des o. g. 10-Meter-Abstandes, keine weiteren Festsetzungen herausgearbeitet werden.“

1.7 Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 21.11.2024

Stellungnahme:
(Einwendungen)
„Die Unterlagen sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht bearbeitungsfähig, da sowohl die Eingriffsregelung als auch der Umweltbericht fehlen. Diese sind dem Entwurf – am Besten in einer mit der UNB vorabgestimmten Fassung – zwingend beizulegen.“
(Fachliche Informationen und Empfehlungen)
„Planzeichnung:
Die Ortsrandeingrünung im Norden sollte mit einer sog. T-Linie ‚Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) bzw. der Singnatur, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB umgrenzt werden.

Hinweis: Die Breite von 10 Metern lässt vermuten, dass diese Fläche als Ausgleichsfläche verwendet werden soll. Dann ist eine 3-reihige Ausführung festzusetzen und die Umsetzung auf Privatgrund rechtlich bindend sicherzustellen.“

1.8 Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit E-Mail/Schreiben vom 21.11.2024/2-4622-OAL 141-26829/2024

Stellungnahme:
„Anmerkung: Das DWA-A 138-1 ist Anfang Oktober dieses Jahres neu erschienen und sollte bereits bei Neuplanungen berücksichtigt werden.“
„herzlichen Dank für die Beteiligung. Derzeit bestehen Einwände zu o. g. Vorhaben. Wir teilen Ihnen Folgendes mit:

1.Wasserbau

Das Plangebiet liegt vollständig in einem nach Osten ansteigenden Hangbereich (vgl. Abbildung 1). Es besteht somit für das Plangebiet eine Überschwemmungsgefahr so-wohl aus dem Fließgewässer als auch durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Dieser Sachverhalt ist bei den weiteren Planungen genauer zu untersuchen (ggf. mittels hydraulische Berechnung) und es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gebäude vor Überschwemmung vorzusehen. Die vorhandenen Fließwege sind von Bebauung freizuhalten.
Des Weiteren quert die geplante Erschließungsstraße das o. g. Gewässer. Die dazu erforderliche Überfahrt (Brücke/Durchlass) ist für die Abflussmenge eines hundert-jährlichen Hochwassers (HQ100) zzgl. 50 cm Freibord zu bemessen.
Die Baugrenze der Bauparzelle Nr. 7 grenzt unmittelbar an das o. g. Gewässer. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss die Bebauung zur Oberkante der Uferböschung einen Abstand in der Größenordnung von mindestens 5 m einhalten. Die Baugrenze ist entsprechend anzupassen.
Wir weisen darauf hin, dass bauliche Maßnahmen am Fließgewässer ggf. wasserrechtlich genehmigt werden müssen. Zudem sollten die Maßnahmen im Vorfeld mit dem WWA Kempten fachlich abgestimmt werden.
Hinweis:
Auf die unter Punkt 4.9 der Begründung enthaltene Darstellung des Ü-Gebietes am Hühnerbach kann verzichtet werden. Die daraus abgeleitete Begründung, dass es somit im Plangebiet keine Betroffenheit durch Hochwasser gibt ist schlichtweg falsch.

Abbildung 1.1: Auszug aus HIOS-Karte

2.Grundwasser- und Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt östlich am Rand einer beantragten weiteren Schutzzone W IIIB für die öffentliche Trinkwasserversorgung des Zweckverbands Gennach-Hühnerbachgruppe. Durch die Lage in einem wassersensiblen Bereich ist zumindest im westlichen Bereich des Plangebietes von hohen Grundwasserständen auszugehen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass durch Tiefbaumaßnahmen und/oder die eingebrachten Baustoffe auf das Grundwasser eingewirkt wird. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden.
Wir empfehlen, von einer Unterkellerung der Gebäude grundsätzlich abzusehen. Sollten dennoch Tiefbaumaßnahmen geplant sein, empfehlen wir, vor Baubeginn detaillierte Fragen zur Machbarkeit, Optimierung und Planung mit einem geeigneten hydrogeologischen Fachbüro abzustimmen und das Ergebnis dieser Abstimmung den Bauanträgen beizulegen.
Um einer Beeinträchtigung des natürlichen Gleichgewichts des Wasserkreislaufs durch die zunehmende Flächenversiegelung entgegenzuwirken und um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, begrüßen wir bauleitplanerische Festsetzun-

gen bzw. Vorgaben für eine natur- und ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung bzw. –nutzung (z. B. mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung).
Versickerungsflächen, Regenwasserrückhaltung, -speicherung und –nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen, die Grundwasserneubildung ebenso wie die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens zu fördern und den Trinkwasserverbrauch zu senken.

3.Siedlungswasserwirtschaft

Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässer. Die Grundsätze zur Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG sind zu beachten.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Vorgaben der einschlägigen Merk- und Arbeitsblätter (bspw. DWA-A 138-1, DWA-A 102-2 i.V.m. DWA-M 153) sind einzuhalten. Bei Vorliegen schlecht sickerfähiger Schichten ist zu prüfen, ob trotz dessen eine Versickerung durch einen Bodenaustausch technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist.
Eine Versickerung im Bereich belasteter Böden ist nicht zulässig. In dem Fall ist ein alternativer Standort von Versickerungsanlagen oder ein Bodenaustausch auf technische und wirtschaftliche Zumutbarkeit zu prüfen.
Ferner empfehlen wir für den Bereich des Bebauungsplanes/Bauleitplanung künftige Bauherrn darauf hinzuweisen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.
Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.“
Der aktuelle Wasserrechtsbescheid für die Einleitung von Abwasser aus der Kläranlage des Marktes Kaltental in den Hühnerbach ist bis 31.12.2025 befristet. Die Gemeinden (Kaltental und Osterzell) haben bereits die Erstellung einer Studie zur Ertüchtigung der Kläranlage Kaltental beauftragt. Wir möchten daran erinnern, dass aus unserer Sicht eine nachhaltige und gesicherte Abwasserbeseitigung nur durch eine bauliche Sanierung der Kläranlage zu erreichen sein wird. Die Kläranlage von 2500 EW auf 3500 EW auszubauen, ist mit den vorhandenen Abwasserteichen kaum möglich. Wir empfehlen daher dringende den Ausbau mit Nitrifikation anzustreben, auch im Hinblick auf mögliche zukünftige Verschärfungen rechtlicher Vorgaben.

4.Vorsorgender Bodenschutz

Nördlich von Aufkirch, Gemeinde Kaltental, soll ein 0,95 ha großes allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Die relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG können über die folgenden Parameter abgedeckt werden: Natürliche Ertragsfähigkeit, Rückhaltevermögen für organische und anorganische Schadstoffe, Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen sowie das Standortpotential für natürliche Vegetation. Des Weiteren sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 7 BauGB zu beschreiben. Im Umweltbericht sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen, die bei der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt werden sollen. In den vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben ist dies bislang nicht ausreichend geschehen. Eine Bewertung der Bodenfunktionen, eine Prüfung der nachteiligen Veränderung der Bodenfunktionen sowie die Darstellung möglicher Kompensationsmaßnahmen ist daher nachzuholen. Die Standortauskunft bodenkundlicher Basisdaten ist keine adäquate Erfassung und Bewertung der vorhandenen Böden und ihrer Bodenfunktionen.
Bei den vorliegenden Böden im Vorhabengebiet handelt es sich um verdichtungsempfindliche Böden. Daher ist auf die Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Bodenverdichtung und damit einhergehender verringerter Infiltrationsfähigkeit ein besonderes Augenmerk zu setzen. Zur Minimierung der baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind temporäre Lagerflächen sowie Baustelleneinrichtungsflächen gering zu halten und bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Aus diesem Grund ist unter anderem auf das Befahren des Bodens bei nasser Witterung zu verzichten. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen gemäß DIN 19639 vorzusehen. Die Wiederverwertung der kulturfähigen Ober- und Unterböden ist als Ausgleichsmaßnahme zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen, (BBodSchG § 2 Abs. 2 Nr. 1 a, b, c und 2 b) in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sämtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sollten in der Satzung zum Bebauungsplan des Vorhabens als Festsetzung aufgenommen werden, um eine Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen.
Die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept nach DIN 19639 wird empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

5.Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

[…, gekürzt, da allgemeine Hinweise ohne direkten Bezug auf das Plangebiet]“

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen, wie sie zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte durch Veröffentlichung im Zeitraum vom 21.10.2024 bis 21.11.2024.

2.1 Bürger 1, Telefonat vom 21.10.2024

Stellungnahme:
Bittet, die Entwässerung des Grabens am Südrand des Plangebiets zu beachten. Der Überlauf der Löschwasser-Reserve scheint hierüber zu laufen und auch die Anrainer am Tulpenweg entwässern wohl das Dachflächenwasser in diese Geländevertiefung.