

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Weidachstraße“

1. **Wasserwirtschaftsamt, Kempten**, mit Schreiben vom 06.05.2018

Stellungnahme:

(Informationen und Empfehlungen)

Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen. Bei dem geplanten Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen. (Entsprechend gelten § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG.)

Wasserversorgung

Die Eingriffsfläche 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.

HINWEIS

Wir bitten die Gemeinde Wildpoldsried das wasserrechtliche Verfahren zur Ausweisung eines Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Schluchtenwies weiter voranzutreiben. Bei der letzten Besprechung am 22.03.2017 wurde vereinbart, dass der von der Gemeinde beteiligte Geologe Dr. Heins bis Anfang Juli 2017 einen belastbaren Wasserschutzgebietsumgriff vorstellt. Hierfür waren noch 4 weitere Erkundungen erforderlich (Schürfe Riedbach, Infiltration Riedbach, Erkundung Altlasten am Kreisverkehr, Risikozonenplan). Des Weiteren waren die Aufgaben der Gemeinde, Mischwasser-Machbarkeitsanalysen für die WGA Schluchtenwies Br. III und - FOWA - Wasser aus Betzigau und - FWOA - Wasser aus Seebach durchzuführen.

Zudem sollte sich die Gemeinde abschließend Gedanken zu weiteren Nutzung der Brunnen I und II machen und sich dazu äußern. Aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht ist das weitere Betreiben der beiden Brunnen für Trinkwasserzwecke nicht zu befürworten.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage der Gemeinde Wildpoldsried kann es vorübergehend gereinigt werden. In naher Zukunft ist beabsichtigt, die Kläranlage aufzulassen und an den Abwasserverband Kempten anzuschließen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es gedrosselt in einen Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob und in welchem Umfang eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen berücksichtigt werden können.

Oberflächengewässer/ Überschwemmungsgebiet

Die Fläche des Planungsbereichs wird teilweise bisher bereits als Gewerbeflächen genutzt und es sind bereits gewerbliche Bauwerke und Lagerflächen dort vorhanden, die wohl im Zug der hier vorgesehenen Umnutzung der Fläche größtenteils rückgebaut werden sollen. Auf einer dieser Flächen Nr. 260/2 befindet sich wohl ein Teich, der in den textlichen Unterlagen dieses Verfahrens als alter „Löschteich“ und als bereits „trockengelegt“ bezeichnet wird. Dieser würde demnach zugeschüttet und überbaut. Über die Funktion dieses Teiches, seinen Zu- und Ablauf und insgesamt über seine wasserwirtschaftliche Bedeutung liegen uns keine Erkenntnisse vor. Ebenso liegen uns keine gesicherten Erkenntnisse über tatsächlich dort abgelafene Hochwasser oder berechnete Überschwemmungsgebiete vor (z.B. aus dem in ca. 100m Entfernung verlaufenden Ciprianbach). Aber aufgrund der Lage des Planungsbereichs am Hang dürften wohl eher örtliche Starkregenereignisse und wildabfließendes Wasser hier eine Rolle spielen.

Starkregenereignisse und wildabfließendes Wasser

Das Planungsgebiet liegt in einem Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies

gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

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.

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.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über 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.“

2. Landratsamt Ostallgäu -Naturschutz- Sonthofen, mit Schreiben vom 17.05.2018

Stellungnahme:

„Einverständnis kann unter Voraussetzung u.g. Auflagen erteilt werden.

1. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Wildpoldsried stellt das Plangebiet eine wichtige Fläche zur Schaffung von Lebensräumen im bebauten Siedlungsraum dar. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme der Neuversiegelung und zur Eingliederung in das Landschaftsbild ist die Ost- und Südseite mit zusätzlichen 10 heimischen Gehölzen (Pflanzliste in der Grünordnung) einzugrünen.
2. Das abzureißende Firmengebäude bietet im Dachüberhang Vögeln. (z.B. Mauersegler) und Fledermäusen wichtige Lebensräume. Fledermäuse und Vögel gehören zu den besonders geschützten Arten und dürfen keinesfalls zu Schaden kommen oder gestört werden sowie ihre Lebensräume zerstört werden (BNatSchG § 44 Abs. 1). Daher darf das Gebäude nur im Zeitraum von Oktober bis Februar abgerissen werden.“

3. Landratsamt Oberallgäu -technischer UmweltschutzSG 22-610/1-L-18.05Wil -, Sonthofen, mit Schreiben vom 23.04.2018

Stellungnahme:

„Die Gemeinde Wildpoldsried plant eine Wohnbebauung und die Sicherung des Bestandes von nicht störenden Gewerbebetrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Rand von Wildpoldsried. Das Plangebiet wird im westlichen Teil als Mischgebiet und im östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

Tags 55 dB(A)

Nachts 40/45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Für Mischgebiete gelten um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte.

Für die Immissionsituation maßgebend sind die Bahnlinie Kempten - Buchloe westlich, ein landwirtschaftlicher Betrieb nordwestlich, gewerbliche Nutzungen und Luftwärmepumpen innerhalb des Plangebietes.

Bahnlinie Kempten - Buchloe:

Zu den zu erwartenden Lärmimmissionen der westlich vom Plangebiet vorhandenen Bahnlinie Kempten - Buchloe wurde ein Schallschutzgutachten der Fa. hcon vom 05.04.2018, Bericht-Nr. 17078_bpl_sch_gu02-v2 erstellt.

Die Lärmberechnungen erfolgten nach der Schall 03 unter Verwendung des Programms Cadna/A und der Zugzahlen der Deutschen Bahn für den Prognosehorizont 2025.

Bei den Berechnungen wurden folgende Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg berücksichtigt:

- Gebäudehöhen im Bestand gemäß Einschätzung vor Ort
- Gebäudehöhen des Mischgebiets jeweils bis zur geplanten Traufhöhe
- Bestehende sowie geplante Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets, gemäß dreidimensionalen Höhenmodell.

Für die geplante Wohnbebauung östlich der Bahnhofstraße ist teilweise mit erheblichen Einwirkungen durch die Bahnlinie zu rechnen. Dabei werden insbesondere an den schienenzugewandten Westfassaden sowohl tagsüber als

auch nachts die Orientierungswerte nicht eingehalten. Die Überschreitungen betragen tagsüber bis 4 dB(A) und nachts bis 8 dB(A).

In der bestehenden Bebauung westlich der Bahnhofstraße werden an den Westfassaden die Orientierungswerte tagsüber um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 17 dB(A) überschritten.

Gemäß Gutachten ist die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte unverhältnismäßig.

Regelungen zum Schallschutz an der Bahnlinie wurden in der Satzung in der Planzeichnung und unter § 10 Immissionsschutz aufgenommen.

Landwirtschaftlicher Betrieb:

Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 80 m nordwestlich des nächstgelegenen Wohngebäudes im Plangebiet. Eine Änderung der Immissionssituation zum bereits bestehenden Wohngebäude tritt durch die Planung nicht ein.

Gewerbliche Nutzungen:

Im Plangebiet befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen. Diese sind für ein Mischgebiet üblich und tragen innerhalb des Plangebietes zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen bei.

Thema Luftwärmepumpen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten konnte die untere Immissionsschutzbehörde bereits mehrfach schädliche Umwelteinwirkungen beim Betrieb von Luftwärmepumpen durch Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen nachts nachweisen. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung aufzunehmen.

Zur vorgelegten Satzung kann unsererseits wie folgt Stellung genommen werden:

§ 10 Immissionsschutz ist unter Nr. 1 beschrieben mit welchen Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet zu rechnen ist. Dies ist keine konkrete Festsetzung an das Plangebiet. Die Ausführungen sollten wie bereits teilweise geschehen in der Begründung unter Nr. 5.1.2 aufgenommen werden.

Gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 sind bei der bestehenden Bebauung im Falle von Ersatzneu- und Umbauten diese mit vergleichbaren oder größeren äußeren Abmessungen herzustellen. Diese Festsetzung ist in dieser Form rechtlich nicht umsetzbar. Im Bedarfsfall wären im Bebauungsplan deshalb auch konkrete Festsetzungen für die vorhandene Bebauung westlich der Bahnhofstraße zu treffen. Diese müssten städtebaulich begründbar und für die betroffenen Grundstückseigentümer verhältnismäßig (z.B. finanziell tragbar) sein.

Da sich aus dem Satzungstext auch Anforderungen an die Bestandsbebauung westlich der Bahnhofstraße ergeben, müsste die Planzeichnung „Fläche mit Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ...“ auch den Bereich der Bestandsbebauung umfassen.

Unter § 10 Abs. 3 ist eine unbestimmte Regelung getroffen. Die Konkretisierung ergibt sich erst durch das Schallschutzgutachten. Unseres Erachtens müsste bereits die Satzung die Anforderung darstellen, wo die betroffenen Fassaden mit Beurteilungspegel größer 50 dB(A) nachts vorhanden sind.

Da die geplanten Gebäude im Mischgebiet als aktiver Schallschutz dienen, wäre die Nutzung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet erst nach Errichtung der Gebäude im geplanten Mischgebiet zulässig. Hierzu wäre eine Regelung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB „Baurecht auf Zeit“ in die Satzung aufzunehmen.

Zur Vermeidung möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen ist im Plangebiet folgende Festsetzung aufzunehmen:

- Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.“

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten -L 2.2-4621/22-, Kempten, mit Schreiben vom 17.05.2018/Mail 25.05.2018

Stellungnahme:

(Fachliche Anregungen)

„Gegen die Änderung Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen.

Es wird begrüßt, dass die Planungen in einem schon teilweise bebauten Gebiet und nicht auf landwirtschaftlicher Nutzfläche umgesetzt wird. Bei der Auswahl der Obstbäume sollten gegen Feuerbrand resistente Sorten verwendet werden. Eine Auswahl erhalten Sie unter folgender Adresse:

<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>

In der Pflanzliste ist die Eberesche (*Sorbus aucuparia*) enthalten. Diese Art ist feuerbrandempfindlich und die Pflanzen müssen entsprechend überwacht werden, bzw. Im Befallsfall entsprechend pflanzenhygienisch behandelt werden.“