

Umweltbezogene Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachtelschreiner“

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

Umweltbezogene Stellungnahmen, wie sie zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Diese erfolgte mit Schreiben vom 26.11.2024 und Termin zum 07.01.2025.

1. Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 18.12.2024

Stellungnahme:

„gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Wir bitten die Gemeinde Betzigau daher erneut, sich mit diesem Ziel auseinanderzusetzen und die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu ergänzen. Dabei sollte auf die im Gemeindegebiet vorhandenen, noch unbebauten Wohnbauflächen eingegangen werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.“

2. Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 26.11.2024/24-4621.1-32/10, -4622 8032-11/2

Stellungnahme:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 3.1 Abs 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3 1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

B V 1 3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs

„Mit den o. a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Betzigau ein ca. 1,79 ha großes allgemeines Wohngebiet festzusetzen bzw. im Flächennutzungsplan darzustellen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet bislang größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Wir haben zu dem Vorhaben bereits mit RS vom 10.10.2022 Stellung genommen (Gz. 24-4622.8032-11/1) Seinerzeit haben wir auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung sowie die LEP-Festlegungen zur Flächenschonung hingewiesen und der Gemeinde mitgeteilt, dass es aus landesplanerischer Sicht erforderlich ist, sich mit den o. a. LEP-Festlegungen auseinanderzusetzen. Im Folgenden gehen wir erneut auf diese Anforderungen ein.

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (aktueller Stand: 05.12.2023) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Vor diesem Hintergrund wird es erforderlich sein, dass sich die Gemeinde Betzigau insbesondere mit folgenden Aspekten detaillierter auseinandersetzt:

- Ermittlung der vorhandenen Potenziale

Aus den Unterlagen geht weiterhin nicht hervor, welche Flächen im Rahmen der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale (im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsflächen, für die kein Bebauungsplan besteht, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, Baulücken, etc.) von der (Gemeinde überprüft wurden und welchen Gemeindeteilen diese zuzuordnen sind (vgl. Auslegungshilfe Ziffer II.2.)

Laut Angaben der Gemeinde verhindern gegenläufige Eigentümerinteressen eine Nutzung sämtlicher Innenentwicklungspotenziale. Sie trifft jedoch weiterhin keine Aussage darüber, mit welcher Strategie sie die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale verfolgt.

Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde Betzigau die Möglichkeit hat, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, für die mittelfristig keine Realisierung zu erwarten ist, zurückzunehmen.

- Angaben zum Bedarf

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht hervor welcher konkrete Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung auf Basis einer plausiblen Datengrundlage ist den Unterlagen weiterhin nicht zu entnehmen.

Wir bitten Sie, die geplante Ausweisung des Wohnbaugebietes nach Maßgabe der vorgenannten LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 05.12.2023 kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer

Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenderen Siedlungsentwicklung.“

Ergänzung mit Schreiben vom 29.01.2025

„Wir haben zu dem Vorhaben zuletzt mit RS vom 16.12.2024 Stellung genommen (Gz. 24-4621.1-32/10; -4622.8032-11/2). Seinerzeit haben wir auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung sowie die LEP-Festlegungen zur Flächenschonung hingewiesen und der Gemeinde mitgeteilt, dass es aus landesplanerischer Sicht erforderlich ist, sich mit den o. a. LEP-Festlegungen auseinanderzusetzen. Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 09.01.2025 ergänzend eine Flächenbedarfsanalyse zu den Wohnflächenpotenzialen im Gemeindebereich übermittelt und gebeten, eine landesplanerische Stellungnahme unter Einbeziehung der nun ergänzend übermittelten Unterlagen abzugeben bzw. die landesplanerische Stellungnahme vom 16.12.2024 zu ergänzen. Vor diesem Hintergrund nehmen wir wie folgt Stellung:“

[ergänzte Passagen wurden redaktionell *kursiv* hervorgehoben]

„Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (aktueller Stand: 05.12.2023) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Die uns übermittelten Bauleitplanunterlagen *tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung*. Wir begründen dies wie folgt:

- Ermittlung der vorhandenen Potenziale

Die Gemeinde Betzigau hat laut Flächenbedarfsanalyse verschiedene Flächenpotenziale in Betzigau sowie ca. 1,12 ha aus dem Baugebiet Leiterberg in die Bedarfsanalyse mit einbezogen. Im Flächennutzungsplan sind jedoch weitere Wohnbauflächen dargestellt, die nach unserem derzeitigen Kenntnisstand noch nicht bebaut sind (u. a. in den Bereichen südlich Schweikartwiese, Betzigau Süd sowie mehrere Flächen im Nordosten von Betzigau und in Hochgreut). Laut Angaben der Gemeinde verhindern gegenläufige Eigentümerinteressen eine Nutzung sämtlicher Innenentwicklungspotenziale. Sie trifft jedoch weiterhin keine Aussage darüber, mit welcher Strategie sie die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale verfolgt. Wir bitten, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass die Gemeinde Betzigau die Möglichkeit hat, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, für die mittelfristig keine Realisierung zu erwarten ist, zurückzunehmen.

- Angaben zum Bedarf:

Die Flächenbedarfsanalyse enthält wesentliche Aussagen zum prognostizierten Bedarf. In Anbetracht der Tatsache, dass ein wesentlicher Anteil des prognostizierten Bedarfs sich aus einer Reduzierung der Belegungsdichte von aktuell 2,29 Personen je Haushalt auf 2,14 Personen je Haushalt (entsprechend der durchschnittlichen Belegungsdichte in Schwaben) ergibt, erscheint es begründungsbedürftig, weshalb die Gemeinde mit dem vorliegenden Bauleitplanvorhaben im Wesentlichen Einzel- und Doppelhäuser vorsieht.

Wir bitten Sie daher, die geplante Ausweisung des Wohnbaugebietes nach Maßgabe der vorgenannten LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 05.12.2023 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. *Wir gehen davon aus, dass sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenderen Siedlungsentwicklung ergeben.“*

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 03.12.2024/7716.2-53-6-6

Stellungnahme:

„in der nun vorgelegten Fassung des Bebauungsplans „Bachtelschreiner“ wurde der Umweltbericht hinzugefügt. Da auf der nördlichen Teilfläche der Flurnummer 291/3 (Baumfallbereich) die Ausgleichsmaßnahme stattfindet, besteht weiterhin keine Gefährdung durch benachbarte Waldflächen. Die Stellungnahme vom 30.09.2022 hat somit Bestand.“

Stellungnahme vom 30.09.2022:

„das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) — Bereich Forsten nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Von der Aufstellung des Bebauungsplans „Bachtelschreiner“ sind keine forstlichen Belange betroffen. Die nächstgelegenen Waldflächen sind so weit entfernt, dass von Ihnen keine Gefährdung für die Bebauung ausgeht.“

Stellungnahme vom 18.12.2024/FNP AELF-KE-L2.2-4611-4-4 BP AELF-KE-L2.2-4612-4-13

„Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab: Die Stellungnahmen vom 24.10.2022 werden aufrechterhalten.“

Stellungnahme vom 24.10.2022:

„Durch die Baumaßnahme geht wertvolle landwirtschaftlich genutzte Fläche mit überdurchschnittlicher Bodengüte unwiederbringlich als Futtergrundlage für die Erzeugung von regionalen Lebensmitteln verloren.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher ist es nicht nachvollziehbar, warum die Wohnbebauung an dieser Stelle realisiert werden soll. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten bittet die Gemeinde Betzigau die Planung zu überdenken. Eine Ortsentwicklung von innen heraus mit einer Nachverdichtung des Ortskerns ist aus Sicht der Agrarstruktur wünschenswert.

Die verbleibende Fläche des Flurstücks Nr. 13 wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt, die dabei auftretenden Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Der Hinweis 12.4 ist zu ändern in: „Die Erwerber oder Besitzer „Die Bewohner des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, dem Betrieb der Hofstellen und der Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.“

Bei Realisierung der Planung ist der betroffene Betrieb zeitnah zu informieren, ab wann die Fläche nicht mehr bewirtschaftet werden kann.

Ist in der weiteren Planung eine Ausweisung von Ausgleichsflächen notwendig, sollten aus landwirtschaftlicher Sicht bei der Planung von Ausgleichsflächen grundsätzlich landwirtschaftliche Ertragsflächen geschont werden und Flächen herangezogen werden, die wenig ertragreich und schwierig zu bewirtschaften sind. Der Ausgleich sollte nach Möglichkeit durch Aufwertung der Grünflächen im Geltungsbereich oder Aufwertung bestehender Ausgleichsflächen erfolgen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.“

4. Wasserrwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 27.12.2024/1-4622-OA 114-29681/2024

Stellungnahme:

„zu oben genannter Planung (Fassung vom 19.09.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Unsere Stellungnahme vom 28.10.2022 behält ihre Gültigkeit. Wir bitten weiterhin um Beachtung, inklusive der folgenden ergänzenden fachlichen Empfehlungen und Hin-weise:

Altlasten und Bodenschutz

Ergänzung unserer Stellungnahme vom 28.10.2022 aufgrund Ausweitung des Planungsumgriffs nach Nordosten:

Im Bereich nordöstlich des Regenrückhaltebeckens auf der Flurnummer 298/7 und 298/6 (früher: 298 und 298/2) liegt die nutzungsorientiert entlassene Altlast „Betzigau – Vogelherd“ mit der Katastrnr.: 78000145. Gemäß vorgelegter Planung sollen direkt an die Altlast angrenzend öffentliche Verkehrsflächen entstehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird durch die überplante Fläche nicht in die Altlast eingegriffen, die exakte Ausdehnung der Altlast ist jedoch nicht bekannt. Sollte bei Eingriffen in den Boden evtl. die Auffüllung in Randbereichen angetroffen werden, kann es aufgrund abfallrechtlich relevanter Belastungen zu erhöhten Entsorgungskosten kommen.

Für Informationen bezüglich weiterer Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Hinweis:

Durch Novellierung der BBodSchV ist gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung bereits ab einer Eingriffsfläche von über 3000 qm einzubeziehen. Dies sollte in den Antragsunterlagen ergänzt werden.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Ergänzung unserer Stellungnahme vom 28.10.2022:

Soweit möglich soll das Oberflächenwasser grundsätzlich über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und dem neuen DWA - A 138-1 geregelt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächenwasser) möglich.

Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.“

5. Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, mit E-Mail vom 07.01.2025

Stellungnahme:

„Die Fachstellen Bauleitplanung, Ortsplanung, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz am Landratsamt Oberallgäu nehmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellung.

[..., Bauleitplanung und Ortsplanung gekürzt]

Die untere Naturschutzbehörde stimmt überwiegend den naturschutzfachlich relevanten Festsetzungen und Hinweisen der Bebauungsplanung zu. Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen sind jedoch noch vorzunehmen:

Eingriffsregelung:

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs wurde korrekt vorgenommen. Auch mit der Lage und Größe der Ausgleichsfläche besteht Einverständnis. Es wird jedoch bezweifelt, dass das Entwicklungsziel eines artenreichen Extensivgrünlandes in absehbarer Zeit erreicht wird, da das Grundstück bis dato intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und vermutlich einen entsprechenden Nährstoffpuffer im Boden aufweist.

Als Ausgleichsmaßnahme sollte zusätzlich zur Extensivierung auch die Pflanzung einer kleinen Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen auf dem Grundstück vorgenommen werden. Die Bäume sind im Abstand von 8 - 10 Metern zu pflanzen. Die Grünfläche unter den Bäumen ist entsprechend den Vorgaben des Planers zu pflegen. Die gleichen Pflegemaßnahmen sollten für die Grünfläche am Regenrückhaltebecken gelten.

Artenschutz:

- a. Aus Artenschutzgründen sind notwendige Gehölzentnahmen in der Zeit vom 01.10. - 28.02. vorzunehmen. Zudem ist bei den Gehölzentnahmen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden (Höhlen- und Spaltenbewohner, wie Fledermäuse, Bilche, Vögel dürfen nicht gestört, verletzt oder getötet werden.).
- b. Zäune und Einfriedungen sind nicht nur abschnittsweise für Kleinsäuger durchgängig zu halten, sondern komplett oder überwiegend. Bei der Festsetzung von § 9.1.3 sind die Wörter "zumindest abschnittsweise" zu streichen.
- c. Es sind Festsetzungen hinsichtlich insektenfreundlicher Nachtbeleuchtung aufzunehmen, wie z. B.: Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen (warmweiße LEDs). Die Farbtemperatur darf maximal 3000 Kelvin betragen. Zudem dürfen nur Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten und nicht seitlich bzw. nach oben abstrahlen. Das Lampengehäuse muss staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten!) und die Gehäusetemperatur darf außen max. 40 Grad betragen.
- d. 5 - 10 % der heimischen Brutvögel kommen durch den Anprall an Glasscheiben um. Um diese signifikant erhöhte Tötungsrisiko zu verringern und damit dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG Folge zu leisten, sind entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wie z. B. an transparenten oder spiegelnden Eckverglasungen, Panoramafenstern, spiegelndem Glas, Wintergärten und Balkonverglasungen und/oder in Verbindung mit Gehölzstrukturen sind wirksame, fachliche geprüfte Maßnahmen zur Verringerung des Vogelschlages zu ergreifen. Entsprechende wirksame Maßnahmen finden sich unter folgendem Link: <https://www.vogelwarte.ch/de/ratgeber/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden/>. Auch kann man sich bei entsprechenden Fragen oder Unklarheiten gerne an die untere Naturschutzbehörde wenden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Bachtelschreiner" keine Bedenken.

Im überplanten Bereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht vorgelegt, so dass keine weiteren Hinweise vorliegen. Dem Katastereintrag sind Böden mit hoher Grünlandzahl zu entnehmen, so dass von landwirtschaftlich guten Böden auszugehen ist. Die üblichen Hinweise zum Bodenschutz sind enthalten. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. In Anbetracht der vorhandenen guten Böden wird ein etwas erhöhter Begründungsaufwand für die geplante Inanspruchnahme als Fläche für die Wohnbebauung angenommen."

6. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 03.12.2024 bis 07.01.2025.

Aus der Öffentlichkeit sind zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB verschiedene Stellungnahmen mit den Themenbereichen Hochwasserschutz, Immissionen und Bodenschutz / Erschließungsplanung eingegangen. Da diese teils persönliche Informationen beinhalten und keine zusätzliche fachliche Tiefe erbringen erfolgt kein gesonderter Abdruck.