

Aufstellung des Innerortsbauungsplanes Apfeltrach, 1. Änderung

Umweltbezogene Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1.1 Landratsamt Unterallgäu, Mindelheim, Immissionsschutz, mit Schreiben vom 12.10.2022/31-1711.3/1

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Zum Thema Luftwärmepumpen wird folgende Formulierung für die Aufnahme in die Satzung vorgeschlagen:

„Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäude einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen."

1.1.2 Landratsamt Unterallgäu, Wasserrecht, Mindelheim, mit Schreiben vom 29.09.2022/33-6323.3

Stellungnahme:

„1. Öffentliche Wasserversorgung

Da für den Ortsteil Apfeltrach der Gemeinde Apfeltrach eine gesicherte Wasserversorgung besteht (Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Mindelheim) und Wasserschutzgebiete von der Bauleitplanung nicht betroffen sind, bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Änderung des Innerortsbebauungsplans Apfeltrach.

2. Abwasserbeseitigung

Die vorliegende Bauleitplanung enthält keine Angaben zur Abwasserbeseitigung. Grundsätzlich ist eine Entwässerung im Trennsystem zu bevorzugen. Wir gehen davon aus, dass das anfallende häusliche Schmutzwasser der kommunalen Kläranlage der Stadt Mindelheim zugeleitet wird. Auf Grund des geringen Umfangs der Bebauung ist zudem davon auszugehen, dass das Kontingent der der Gemeinde Apfeltrach an der Kläranlage der Stadt Mindelheim für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die vorliegende Bauleitplanung enthält keine Angaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Wir weisen darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) oder einer Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder einen Mischwasserkanal nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 138

„Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu berücksichtigen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

4. Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

5. Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. Wir bitten darum, betroffene Bürgerinnen und Bürger auf diese Erlaubnispflicht hinzuweisen.“

1.1.3 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 28.10.2022/4-4622-MN 113-23379/2022

Stellungnahme:

„zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung;

1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

2. Wasserversorgung/WSG

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen

3. Grundwasserstände

Konkrete Daten zu Grundwasserständen im betreffenden Gebiet liegen uns nicht vor. Nach unserem Kenntnisstand ist mit Grundwasserflurabständen von 6-7 m zu rechnen.

4. Siedlungsentwässerung

Bezüglich der Schmutzwasserableitung sind in den vorliegenden Unterlagen keine Aussagen getroffen worden. Es ist davon auszugehen, dass an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage Mindelheim zugeleitet wird. Die erforderlichen Kapazitäten im Kanalnetz sowie der Kläranlage sind in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser ist in Punkt 4.1.1 festgesetzt worden, dass der flächigen Versickerung Vorzug zu geben ist. Mit dieser Festlegung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Entsprechende Flächen hierfür sind in der weiteren Planung vorzusehen. Ferner empfehlen wir für den Bereich des Bebauungsplanes künftige Bauherren 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 ver-

weisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

5. Gewässer und Hochwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.“

1.1.4 IHK Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 04.10.2022

Stellungnahme:

„Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs insbesondere zu Umweltaspekten keine Anmerkungen oder Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs 2 BauGB erfolgen.“

Überarbeitete Stellungnahme vom 14.10.2022

„im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 04.10.2022 haben sich noch weitere Erkenntnisse ergeben, welche eine Anpassung unserer Stellungnahme erforderlich machen. **Ich bitte Sie daher die vorherige Stellungnahme als nichtig zu betrachten** und nachfolgende Anmerkungen bei der Abwägung im Gemeinderat zu berücksichtigen: Grundsätzlich steht die IHK Schwaben der Ausschöpfung von Nachverdichtungspotentialen positiv gegenüber. Im vorliegenden Fall wird jedoch ein Wohnhaus in direkter Nachbarschaft von zwei gewerblichen Betrieben (Schreinereibetrieb sowie Landmaschinenteknik) anvisiert, welche aus ihrer Tätigkeit heraus unvermeidbare Schallemissionen verursachen sowie zu einer regelmäßigen Nutzung der Zubringerstraße Heckenweg mit größeren Fahrzeugen führen.

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher potentielle Nutzungs- und Erreichbarkeitskonflikte, welche im weiteren Verlauf des Verfahrens fachlich fundiert zu analysieren sind und deren Vereinbarkeit mit einer Wohnnutzung kritisch zu prüfen ist.

Wir bitten die genannten Aspekte in der Abwägung zu berücksichtigen und die Planunterlagen zu ergänzen, sodass im Zuge des weiteren Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB eine abschließende Einschätzung erfolgen kann.“

1.1.5 Polizeiinspektion Mindelheim, Sachbereich Verkehr, mit E-Mail vom 19.10.2022

Stellungnahme:

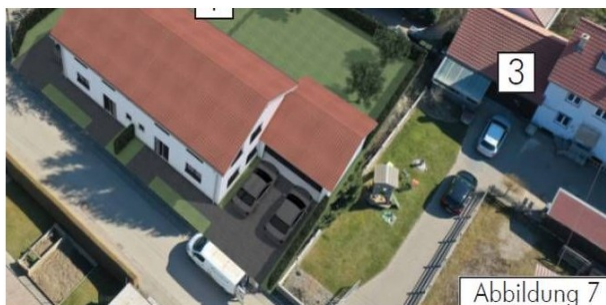
„grundsätzlich spricht gegen die Errichtung der Doppelhaushälften polizeilich betrachtet nichts. Verkehrsrechtlich sollte jedoch bedacht werden, dass

- Beim Parken die Restbreite der Fahrbahn 3 m nicht unterschritten darf (Stichwort: Rettungsdienst/Feuerwehr/Rettungsweg). Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Fahrzeuge generell breiter werden.
- Durch die immer breiter werdenden Fahrzeuge gibt es zwischenzeitlich einige Straßen, auf denen „eigentlich“ nicht mehr geparkt werden dürfte, es früher aber legal war.
- Landwirtschaftlicher Verkehr darf bis zu einer Breite von 3 m fahren
- Östlich des Grundstücks am Straßenende befindet sich ein Betrieb, welcher wohl landwirtschaftlichen Bezug hat
- Daher sollte die verbleibende Fahrbahnrestbreite deutlich über 3 m liegen, da sonst zu befürchten ist, dass regelmäßig der Gehweg zum Ausweichen der geparkten Pkw genutzt wird.
- Garagen (hier drei für zwei Wohneinheiten) werden in aller Regel nicht zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt, das heißt es ist damit zu rechnen, dass die Parkflä-

che auf dem Grundstück nicht ausreichen wird (die Hofeinfahrt ist deutlich kleiner als jene der benachbarten Grundstücke)

- Der Trend zu einem Fahrzeug je Bewohner geht, heißt mittelfristig wird dort rund vier oder mehr Fahrzeugen je Wohneinheit zu rechnen sein, zuzüglich die Fahrzeuge der Gäste.

Zur Vermeidung eines Konfliktes wird daher aus verkehrsrechtlicher Sicht zu prüfen, das Baufenster des Gebäudes nordöstlich zu verlagern um vor dem Anwesen Raum für weitere Stellplätze schaffen zu können, und dies ggf. auch als Auflage in baurechtlicher Sicht zu vermerken.



1.1.6 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 18.10.2022

Stellungnahme:

„nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Memmingen / Mindelheim zu folgendem Ergebnis gekommen:

Vorliegende Planung beabsichtigt die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Doppelhauses. In der Begründung heißt es, der Neubau scheint sich damit durchaus in die unmittelbare Nachbarschaft einzufügen. Auch wenn es so scheinen mag, ist dies wohl tatsächlich nicht der Fall. Östlich angrenzend an den Planumgriff befindet sich der unserer Kammer zugehörige Betrieb Jochen Herz – Landtechnik -Stalleinrichtungen.

Für den Handwerksbetrieb bedeutet dies ein Heranrücken von Wohnbebauung. Dem Gebot der Konfliktbewältigung muss Rechnung getragen werden. Aufgrund des eigentumsrechtlich anerkannten Bestandsschutzes ist auf den Betrieb Rücksicht zu nehmen. Immissionsbedingte Nutzungskonflikte müssen ausgeschlossen werden. Zudem dürfen künftige Bewohner gesunde Wohnverhältnisse erwarten.

Aussagen zum Immissionsschutz fehlen momentan noch völlig. Dies verwundert, weil die Bebauung näher an den Betrieb heranrückt als die vorhandene Bebauung entfernt ist. Die Tore und der Ladebereich sind zwar nach Norden orientiert, aber die östliche Seite der geplanten Wohnbebauung ist fast vollständig zur Freifläche hin orientiert und damit den Immissionen des Betriebes ausgesetzt. Wegen der Größe von Landmaschinen können nicht immer alle Arbeitsgänge im Werkstattgebäude ausgeführt werden. All das wirkt sich auf benachbartes Wohnen störend aus.

Zudem befürchten wir aufgrund der Dimension des geplanten Gebäudes und Zuzug von Bewohnern eine Verschlechterung der Zufahrtssituation für den Landtechnikbetrieb. Von der Erreichbarkeit des Betriebsstandortortes für landwirtschaftliche Fahrzeuge, welche im Laufe der Zeit immer größer geworden sind, hängt das wirtschaftliche Überleben des Landtechnikbetriebes ab!

Wir erwarten daher im weiteren Fortgang der Planung detaillierte und belastbare Aussagen, wie hier ein Nutzungskonflikt vermieden werden soll. Dies gilt auch für weitere gewerbliche Nutzung unmittelbar angrenzend an den Planumgriff. Ohne Bewältigung des Nutzungskonfliktes werden wir dieser Planung nicht zustimmen!“