

Gemeinde Sigmarszell

Machbarkeitsuntersuchung "Sulzerwiese II"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 04.12.2019

Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 02.12.2019

Ort: Landratsamt Lindau (B)

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 30.04.2019 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden
- Landratsamt Lindau (B), Bauleitplanung, vertreten durch Fr. Münzberg-Seitz
 - Landratsamt Lindau (B), Kreisbauamt, vertreten durch Fr. Stoll-Mayer
 - Landratsamt Lindau (B), Untere Naturschutzbehörde; vertreten durch Hrn. Günther
 - Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung, Kaufbeuren, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Lindau (B), SG techn. Umweltschutz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Lindau (B), Untere Wasserrechtsbehörde, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft, Lindau (B), nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Staatliches Bauamt Kempten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Wasserwirtschaftsamt Kempten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden, Sigmarszell, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Vorarlberger Kraftwerke AG, Bregenz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- EnBW Transportnetze AG, Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Telekommunikation Lindau (B) GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- terranets BW GmbH, Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Thüga Energienetze GmbH, Wangen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. Sieber, Büro Sieber, Büroinhaber
- Fr. Mesmer, Büro Sieber, Landschaftsplanung
- Fr. Brethauer, Büro Sieber, Immissionsschutz

1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Sigmarszell beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für Wohnbebauung für den Bereich nordöstlich des Ortsteiles "Niederstaufen" zu schaffen. Dabei sind unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung im Verfahren gemäß § 13b BauGB zu prüfen.
- 1.2 Der Termin dient dazu, die Rahmenbedingungen frühzeitig zu klären und offene Fragestellungen auszuräumen.

2. Wasserwirtschaft (vertreten durch Hrn. Adler)

- 2.1 Westlich des Plangebietes verläuft der "Niederstaufener Bach", der als ausgebauter Wildbach auf einer Länge von rund 35 m direkt an das Plangebiet angrenzt. Südlich grenzt an das Plangebiet auf einer Länge von rund 150 m ein weiterer, unbenannter, nicht ausgebauter Seitenbach an. Innerhalb des Plangebietes befindet sich parallel zu den beiden Wasserläufen jeweils eine Geländemulde.

Bei den Uferbereichen der genannten Bäche handelt es sich zwar um kein festgesetztes oder kartiertes Überschwemmungsgebiet, allerdings sind an den Durchlässen des "Niederstaufener Baches" an der

- "Adelbergstraße" sowie der "Kammbachstraße" regelmäßig auftretende Überschwemmungen bekannt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Bäche bei einem 100-jährlichen Hochwasser ausufern und Wasser in das Baugebiet fließt. Es ist daher mittels hydraulischer Berechnung nachzuweisen, dass bei einem 100-jährlichen Hochwasser keine Hochwassergefahr für das neue Baugebiet besteht. Dabei ist ein Klimazuschlag von 15 % zu veranschlagen sowie ein möglicher Retentionsraumverlust zu ermitteln. Je nach Ergebnis ist ein Retentionsausgleich nachzuweisen.
- 2.2 Zudem werden grundwasserdichte Geschosse sowie Türöffnungen mit einem Abstand von mind. 30 cm über dem Gelände empfohlen. Um einen ausreichenden gewässerökologischen Puffer zur Bebauung zu gewährleisten, ist im Westen am "Niederstauferer Bach" ein Gewässerrandstreifen von mindestens 20 m Breite ab der jetzigen Uferoberkante, im Süden am unbenannten Bach ein Gewässerrandstreifen von mindestens 15 m Breite ab der jetzigen Uferoberkante als öffentliche Grünfläche anzulegen und mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - 2.3 Aufgrund des leichten Gefälles ist mit wildabfließenden Hangwasser zu rechnen. Zur verbesserten Entsorgung von Niederschlagswasser wird empfohlen, das voraussichtlich im Westen des Plangebietes erforderliche Retentionsbecken zur hydraulischen Pufferung "eher großzügig" zu planen.
 - 2.4 Im Plangebiet liegen hochwertige Böden (Braunerde und Gleye) vor. Daher wird die Erstellung eines Vermeidungs-, Verwertungs- und Entsorgungskonzeptes für die anfallenden Bodenmaterialien als erforderlich angesehen.
3. Planungsrecht und Städtebau (vertreten durch Fr. Münzberg-Seitz und Frau Stoll-Mayer)
 - 3.1 Die Umsetzung des seitens der Gemeinde vorgeschlagenen Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wird als problematisch angesehen, da der Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sehr gering ist. Eine Verkleinerung des Geltungsbereiches auf den westlichen, an Bebauung angrenzenden Teil ist aus planungsrechtlicher Sicht für eine Umsetzung gemäß § 13b BauGB angemessen.
 - 3.2 Gemäß Stellungnahme der Regierung von Schwaben und des Regionalen Planungsverband Allgäu verfügt die Gemeinde Sigmarzell über umfangreiche, noch unbebaute Wohnbauflächen. Diese Flächen sollten vorrangig entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist am nordwestlichen sowie am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Niederstauferen Wohnbaufläche dargestellt. Diese Gebiete sind laut Hrn. Bürgermeister Agthe auf Grund von möglichen vorhandenen Bodendenkmälern nicht entwickelbar. Um den Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung zu decken und es jungen Menschen zu ermöglichen im Gemeindegebiet sesshaft zu bleiben, ist die Entwicklung neuer Wohnbaufläche notwendig.
 - 3.3 Bei einer Umsetzung gemäß § 13b BauGB ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge des weiteren Verfahrens notwendig. Bei einer Umsetzung im Regelverfahren ist entsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

- 3.4 Eine alleinige Erschließung des Plangebietes über die Straße "Sulzerwiese" mit einem Ausbau des bestehenden Auslasses für landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird als nicht ausreichend erachtet.
- Es ist eine zusätzliche Erschließung von der westlich gelegenen Staatsstraße St 2002 ("Allgäustraße") im Bereich des bestehenden Feldwegs erforderlich. Die Erschließung ist voraussichtlich mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden, da unter anderem der Bau einer Brücke über den "Niederstaufener Bach" erforderlich ist.
- 3.5 Eine Umsetzung von Ein- bis Dreifamilienhäusern im Plangebiet ist vorstellbar. Für Geschößwohnungsbau wird die Fläche als ungeeignet angesehen, da sie keine gute Infrastrukturanbindung aufweist. Aufgrund der peripheren Lage und der weiten Einsehbarkeit der Fläche ist eine Bebauung mit Geschößwohnungsbau als schwerwiegender Eingriff in das Landschaftsbild zu werten.
4. Immissionsschutz (vertreten durch Hrn. Fritze)
- 4.1 Das Plangebiet weist lediglich ein leichtes Gefälle auf, daher ist bei einem Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralfeuerungsanlagen mit keinen Konflikten aufgrund von Rauchgas-Emissionen zu rechnen.
- 4.2 Bei dem Gebäude auf Fl.-Nr. 57 östlich des Plangebiets handelt es sich um keine aktive Landwirtschaft. Die gegebenenfalls noch aktive Landwirtschaft auf Fl.-Nr. 602 in einem Abstand von rund 200 m östlich des Plangebiets ist durch die direkt östlich daran angrenzenden drei Wohngebäude in ihren Lärm- und Geruchs-Emissionen beschränkt. Die Gemeinde sollte trotzdem eventuelle Erweiterungsabsichten in Richtung Westen erfragen. Gegebenenfalls sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Dabei kann das Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" und die darin genannten Mindestabstände von Wohnbebauung zur Tierhaltung herangezogen werden. Aufgrund des relativ großen Abstands zum Plangebiet ist auch bei einer Erweiterung voraussichtlich mit keinen Konflikten durch Lärm- und Geruchs-Immissionen im Plangebiet zu rechnen.
- 4.3 Die landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.-Nr. 175 in einem Abstand von rund 160 m westlich des Plangebietes ist durch die zwischen der Hofstelle und dem Plangebiet liegende Bestandsbebauung in ihren Lärm- und Geruchs-Emissionen sowie in ihren Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt. Konflikte durch Lärm- und Geruchs-Immissionen im Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.
- 4.4 Von den Hobbytierhaltungen westlich des Plangebietes ist mit keinen relevanten Geruchs- und Lärm - Immissionen im Plangebiet zu rechnen.
- 4.5 Bei einem Neubau einer Erschließungsstraße mit Anbindung an die Staatsstraße St 2002 ("Allgäustraße") sowie einem Ausbau der Erschließung über die Straße "Sulzerwiese" ist eine Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen auf die Bestandsbebauung nach der 16. BimSchV erforderlich. Voraussichtlich werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV durch den Erschließungsverkehr unterschritten, sodass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

5. Umwelt- und Naturschutz (vertreten durch Hrn. Günther)
 - 5.1 Das Landschaftsbild kann als reizvoll, naturnah und von hoher Eigenart beschrieben werden und das Plangebiet ist aus nahezu allen Richtungen gut einsehbar. Der aktuelle Geltungsbereich des Plangebietes ragt weit in die freie Landschaft hinein und sollte im Osten stark zurückgenommen werden, um einen hohen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden.
 - 5.2 Im Plangebiet ist eine Relevanzbegehung auf Grund von potenziellen Vorkommen der Zauneidechse erforderlich. Zudem ist eine avifaunistische Kartierung mit 5 Begehungen erforderlich, da mit einem Vorkommen des Wendehalses im nördlichen Plangebiet sowie mit einem Vorkommen des Gelbspötters im südöstlichen Gebiet zu rechnen ist. Die Kartierung ist nach Standardmethoden zwischen Ende April bis Mitte Juni durchzuführen.
 - 5.3 Eine Beeinträchtigung des etwa 560 m südlich des Plangebietes gelegenen FFH-Gebietes "Naturschutzgebiet Rohrachschlucht" (Nr. 8424-302) durch eine zunehmende Begehung des FFH-Gebietes ist nicht zu erwarten. Die Einwirkung durch erhöhte Stickstoffkonzentrationen in der Luft durch zunehmenden Verkehr sollte vom Büro Sieber abgeschätzt werden.
6. Weitere Vorgehensweise
 - 6.1 Das Büro Sieber unterbreitet der Gemeinde ein Angebot zur Grobabschätzung zu vom Vorhaben ausgehenden Stickstoffemissionen sowie möglichen Beeinträchtigungen empfindlicher Schutz- und Natura 2000-Gebiete in der Umgebung.
 - 6.2 Die Gemeinde holt ein Angebot zur Erschließung des Plangebietes über die Staatsstraße St 2002 ("Allgäustraße") und die Flurstücke Nr. 30 und 37 sowie ein Angebot zur hydraulischen Berechnung des Gebietes von einem Erschließungsplaner ein. Die Gemeinde klärt mit der zuständigen Behörde und einem Erschließungsplaner, ob die Situation im Bereich der Zufahrt über die Staatsstraße St 2002 ausreichend für die Erschließung wäre.
 - 6.3 Die Gemeinde erfragt Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.-Nr. 602 östlich des Plangebiets. Mögliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben sowie die Lage und die Resistenz der möglicherweise betroffenen Lebensraumtypen

Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.

i.A. Bettina Hillebrand

Abdruck per E-Mail an:

- Hrn. Bgm. Agthe
- Fr. Münzberg-Seitz
- Fr. Stoll-Mayer
- Hrn. Fritze
- Hrn. Günther
- Hrn. Adler