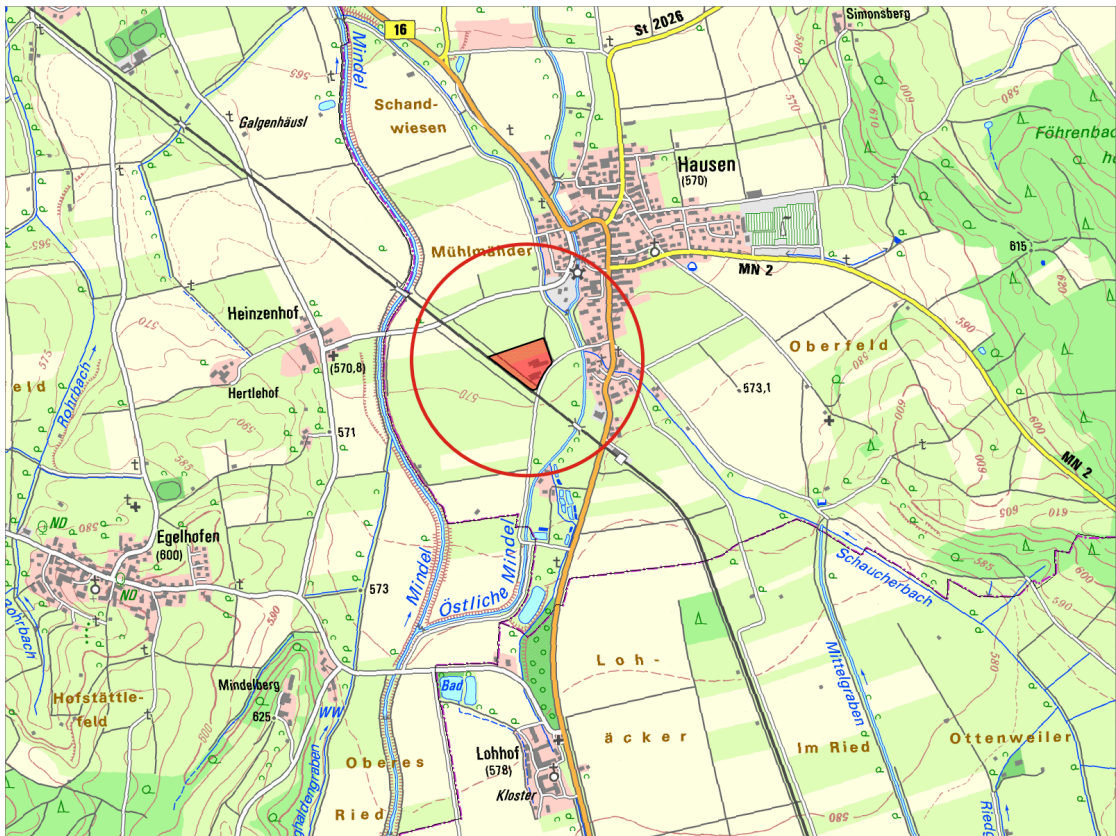


Gemeinde Salgen

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Sportplatzweg Hausen"

Zusammenfassende Erklärung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Sportplatzweg Hausen"  
Zusammenfassende Erklärung

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Salgen

Johannesweg 28

87775 Salgen

Telefon: 08265 25108265

Telefax: 08265 794608265

E-Mail: [salgen@vgem-pfaffenhausen.de](mailto:salgen@vgem-pfaffenhausen.de)

Web: [www.salgen.de](http://www.salgen.de)

Vertreten durch: 1. Bgm. Roland Hämmerle

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

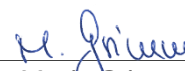


## BEARBEITER

Maria Grimm - M.Sc. Angewandte Physische Geographie

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie

Memmingen, den 20.05.2021

  
Maria Grimm

M.Sc. Angewandte Physische Geographie

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ablauf des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Fläche und Boden</b>	<b>5</b>
<b>3.4</b>	<b>Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>6</b>
<b>3.5</b>	<b>Luft und Klima</b>	<b>6</b>
<b>3.6</b>	<b>Landschaft</b>	<b>6</b>
<b>3.7</b>	<b>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Begründung der Wahl der Planungsalternativen</b>	<b>6</b>

---

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Sportplatzweg Hausen“ der Gemeinde Salgen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	16.07.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	09.11.2020 bis 11.12.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	09.11.2020 bis 11.12.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	01.03.2021 bis 06.04.2021
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	01.03.2021 bis 06.04.2021
Satzungsbeschluss:	20.05.2021

### 2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Insgesamt ist an dieser Stelle zu bedenken, dass sich Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht des Bebauungsplans mit Grünordnung festgesetzt.

### **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen des Vorentwurfs als auch des Entwurfs behandelt. Im Zuge der Auslegungen wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

#### **3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Landratsamt Unterallgäu, Abteilung Immissionsschutz gab den Hinweis, dass das östliche, direkt angrenzende, Wohngebäude als Immissionsort nach TA Lärm betrachtet werden muss. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Eigentümer der betroffenen Flächen plant in der nördlichen Erweiterungsfäche zwei Hallen zu errichten, die dem bestehenden Gewerbebetrieb zugeordnet werden. Die Notwendigkeit einer Kontingentierung wird daher als nicht erforderlich erachtet. Die Einhaltung der maßgeblichen Werte der TA Lärm ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Eisenbahn-Bundesamt wies u.a. darauf hin, dass die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf. Die benachbarte Strecke 5351 ist elektrifiziert. Daher ist insbesondere darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Oberleitung und zum Gleisbereich nach Vorgaben der DB Netz AG eingehalten werden. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass bei Nutzung von Kränen ein Schwenken in den Gleisbereich ausgeschlossen sein muss („Kranvereinbarung“).

#### **3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz- und Landschaftspflege, bat darum im Bezug auf Einfriedungen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante festzulegen. Dieser Bitte wurde nachgekommen. Zudem wurde nach Rücksprache mit der UNB der Beeinträchtigungsfaktor aufgrund der hohen GRZ (0,8) auf 0,6 erhöht. Die zugewiesenen Ausgleichsflächen decken trotz der Erhöhung des Beeinträchtigungsfaktors den Ausgleichsbedarf.

Hinweise zu redaktionellen Änderungen bezüglich der Pflanzliste und zwingend autochthonen Gehölzen wurden übernommen.

Die Ausgleichsfläche A2 (Flurnummer 1813 der Gemarkung Hausen) wurde in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim abgestimmt und entsprechend der Empfehlung ein Pflanzplan erstellt, der Teil der Planunterlagen ist.

#### **3.3 Fläche und Boden**

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamts Kempten, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten bekannt sind, wurde zur Kenntnis genommen.

---

### **3.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Die Wasserrechtsbehörde des Landratsamts Unterallgäu brachte den Hinweis, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann. Der Hinweis, dass bei der Versickerung 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 sind, wurde ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies darauf hin, dass um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchgeführt werden sollte. Dieser Hinweis wird bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt. Zudem gab das WWA Kempten den Hinweis, dass im Überflutungsbereich eines HQ100 keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die den Retentionsraum beeinträchtigen. Nur ein kleiner Bereich im Osten des Geltungsbereiches liegt im Überflutungsbereich des HQ100, und in diesem ist lediglich die Extensivierung von Grünland und eine Baumpflanzung vorgesehen, die den Retentionsraum nicht beeinträchtigen wird.

Der Hinweis des WWA zu den Hausanschlüssen und den entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen wurde zur Kenntnis genommen.

### **3.5 Luft und Klima**

In Bezug auf die Luft und das Klima sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

### **3.6 Landschaft**

In Bezug auf die Landschaft/ das Landschaftsbild sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

### **3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

In Bezug auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

## **4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Die gegenständliche Bauleitplanung orientiert sich an den Erweiterungsabsichten, des ortsansässigen Gewerbebetriebs. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Da der bereits bestehende Betrieb der Fa. Riedmiller erweitert werden soll, kommt an diesem Standort aus Gründen eines wirtschaftlichen Betriebsablaufes nur die Erweiterung in Richtung Norden in Betracht. Nach Süden und Osten ist die Fläche durch die Zufahrtsstraße „Am Sportplatzweg und einen Feldweg begrenzt und im Westen grenzt die Bahnlinie an das bereits bestehende und geplante Gewerbegebiet. Lediglich im Norden grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im Eigentum der Fa. Riedmiller sind. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Verkehrsflächen (Sportplatzweg) und die innere Erschließung innerhalb des Planungsraumes. Das geplante Baufenster wurde so dimensioniert, dass eine ausreichend funktionsfähige Eingrünung nach Westen, Norden und Osten gewährleistet werden kann. Zudem befindet sich im östlichen Bereich des Projektgebietes ein Überschwemmungsgebiet, dass nicht überbaut werden darf und somit außerhalb der Baugrenze liegt.