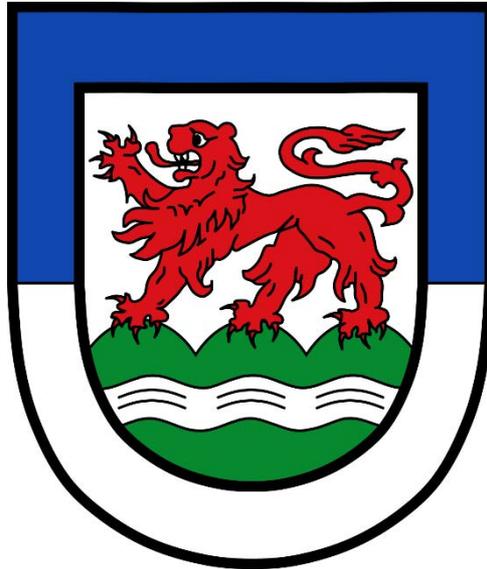


# Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu



## Umweltbezogene Stellungnahmen

zur

### Öffentlichen Auslegung

Nach § 3 Abs 2 BauGB

der

Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche

**"Am Eschenweg" und**

**"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**

OT Unterrieden

zum

**Entwurf**

Fassung vom 25.03.2024



Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

Wasserrecht

per E-Mail  
IB Glogger  
86483 Balzhausen

margot.reisacher@glogger-architekten.de

Gesch.-Nr. 33-6323.3

Bearbeiter/in  
Gebäude/Zi.Nr.  
**Besuchsadresse**

Telefon  
Telefax  
E-Mail

Datum 26.10.2023

**Aufstellung des Bebauungsplans „1. Erweiterung Hohenschlauer Weg“ im Ortsteil Unterrieden sowie Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Oberrieden; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Oberrieden nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Öffentliche Wasserversorgung

Der Ortsteil Unterrieden ist an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberrieden angeschlossen (siehe Nr. 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan „1. Erweiterung Hohenschlauer Weg“, Vorentwurf vom 16.10.2023), sodass die Wasserversorgung für den Ortsteil Unterrieden sichergestellt ist. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Es bestehen deshalb keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben bezeichneten Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll vorzugsweise im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Oberrieden zugeleitet. Auf Grund des geringen Umfangs der Bebauung ist davon auszugehen, dass die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist.



**Postadresse**  
Landratsamt Unterallgäu  
Postfach 13 62  
87713 Mindelheim

**Öffnungszeiten**  
Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr  
zus. Do 13:30 - 17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Telefon** (08261) 995-0  
**Telefax** (08261) 995-333  
[www.unterallgaeu.de](http://www.unterallgaeu.de)  
[info@lra.unterallgaeu.de](mailto:info@lra.unterallgaeu.de)

**Konto der Kreiskasse**  
Sparkasse Schwaben-Bodensee  
IBAN: DE86 7315 0000 0000 0036 73  
SWIFT-BIC: BYLADEM1MLM

### 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

In § 10 der Satzung wird beschrieben, dass das anfallende Oberflächenwasser über Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Rigolen bzw. Sickerschächte) zu versickern ist.

Wir weisen hinsichtlich der Versickerung darauf hin, 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 (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Auf gesetzliche Vorgaben sowie das einschlägige technische Regelwerk und eine etwaige Erlaubnispflicht wurde ausreichend hingewiesen.

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.

Durch die immer mehr auftretenden Starkregenereignisse ergaben sich auch Überschwemmungen bzw. Schäden durch wild abfließendes Hang- und Schichtwasser im Landkreis. Deshalb wird durch die Untere Wasserbehörde ein besonderes Augenmerk auf die Betrachtung von wild abfließenden Hang- und Schichtwasser bei geplanten Bauungen gerichtet.

Aufgrund der topographischen Lage muss mit wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Daher sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Wohngebiet mögliche Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser zu betrachten und eine Aussage darüber zu treffen. In Nr. 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend darauf eingegangen.

### 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.

Mit freundlichen Grüßen



**Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange an der  
Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB) Scoping**

**Wichtiger Hinweis:**

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde

<b>1. Gemeinde Oberrieden</b>	Proj. Nr.	06-2023-004
<input checked="" type="checkbox"/> Änderung Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> Landschaftsplan <b>Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche "Am Eschenweg" und - "1. Erweiterung Hohenschlauer Weg" im Gemeindeteil Unterrieden, Gemeinde Oberrieden</b>		
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan mit integriertem. <input type="checkbox"/> Grünordnungsplan		
dient zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
<input type="checkbox"/> Satzung über den Bebauungsplan		
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung		
Verfahrensstand: <b>Vorentwurf in der Fassung vom 16.10.2023</b>		
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: <input checked="" type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 BauGB-MaßnahmenG)		
<b>2. Träger öffentlicher Belange</b>	AZ:	
Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim		
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung bzw. keine Bedenken und Anregungen	
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs.4 BauGB auslösen	
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes	

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
<input type="checkbox"/>	Einwendungen
<input type="checkbox"/>	Rechtgrundlagen
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. <i>siehe Beiblatt</i>

Architekturbüro  
Gerhard Glogger  
Blumenstr. 2  
  
86483 Balzhausen

  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

*Mindelheim 14.11.2023*  
.....  
Ort, Datum

Vorbereitet für Rücksendung mit Fensterkuvert

## Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

### FNP

#### FNP-Änderung Eschenweg Unterrieden:

im FNP muss an der Nord- und Westseite mittels Planzeichen eine „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt werden. Ansonsten besteht Einverständnis.

#### FNP-Änderung 1. Erweiterung Hohenschlauer Weg Unterrieden:

Warum ist mit Linien-Signatur „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ nur der westliche Teil markiert? Der östliche größere Teil mit „WA“, da wo schon Baugebiet vorhanden ist, ist doch auch Änderung des „wirksamen“ FNP?! Beziehungsweise ist die linke Darstellung des „wirksamen“ Flächennutzungsplanes falsch oder missverständlich. Laut meinen Unterlagen wurde der FNP wohl am 8.8.2011 mit 3. Änderung hier geändert zugunsten des nun vorhandenen Wohngebietes.

Für den aktuell vorliegenden Antrag zur FNP-Änderung muss zur Westseite eine Signatur mit „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt werden.  
Ansonsten besteht Einverständnis.



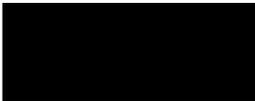
14.11.2023

7



Regionalverband Donau-Iller ▪ Schwambergerstr. 35 ▪ 89073 Ulm

Architekturbüro Gerhard Glogger  
Blumenstraße 2  
86483 Balzhausen  
per E-Mail

Telefon:   
Telefax:   
E-Mail:   
Homepage: [www.rvdi.de](http://www.rvdi.de)  
Ihr Aktenzeichen: G/b  
Ihr Schreiben vom: 17.10.2023  
Unser Zeichen: Sam  
Datum: 10.11.2023

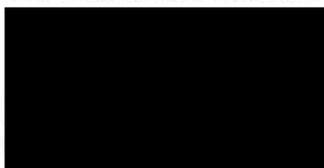
## Änderung des Flächennutzungsplans "Am Eschenweg" und „1. Erweiterung Hohenschlauer Weg“, Oberrieden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Wohnbaufläche „Am Eschenweg“ befindet sich innerhalb des in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans festgelegten Vorranggebiets zur Sicherung von Wasservorkommen. Details hierzu entnehmen Sie bitte unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Eschenweg.“

Zur Änderung „1. Erweiterung Hohenschlauer Weg“ bestehen keine Einwände oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen



*Mehrfertigung zur Kenntnisnahme per E-Mail*

*- Regierung von Schwaben,  
Höhere Landesplanungsbehörde*



WWA Kempten - Postfach 26 44 - 87416 Kempten

Gerhard Glogger Architekt  
Blumenstr. 2  
86483 Balzhausen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
4-4622-MN 183-  
24733/2023



Datum  
06.11.2023

**Bebauungsplan "Am Eschenweg" im Ortsteil Unterrieden, sowie dazugehörige  
Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Oberrieden - Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf der o. g. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

**1. Altlasten**

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

**2. Wasserversorgung**

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass eine Versorgung mit ausreichend 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**

Im betreffenden Gebiet liegen uns keine Daten zu Grundwasserständen vor.

Aufgrund der Aussagen des Baugrundgutachten ist von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen.

### **4. Siedlungsentwässerung**

Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist die Entwässerung des Baugebietes im modifizierten Trennsystem durchzuführen.

Häusliches Schmutzwasser soll in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden und wird so der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Die erforderlichen Kapazitäten in Kanalnetz und Kläranlage sind in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Die Gemeinde kommt der Verpflichtung nach Art. 54 BayWG zur Führung eines Abwasserkatasters nicht nach. Die Gemeinde Oberrieden hat ein Kanalkaster zu erstellen und dies in aktualisierter Form zu führen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässer.

Gemäß Baugrundgutachten ist der Untergrund für eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht geeignet. Die anstehenden bindigen Böden weisen keine ausreichende Durchlässigkeit auf und die tieferliegenden Kiese befinden sich bereits im wassergesättigten Bereich. Ein Austausch der bindigen Bodenschichten zur Anbindung an die tieferliegenden Kiesschichten zur oberflächlichen Versickerung über die belebte Bodenzone wäre aus wasserwirtschaftlicher zu bevorzugen.

Aufgrund der bei der Baugrunduntersuchung angetroffenen Torfschicht ist von einem ehemaligen Feuchtgebiet auszugehen. Von Dainierungen ist abzusehen. Kanalgräben dürfen nicht mit durchlässigerem Material als im jeweiligen Bodenhorizont aktuell vorhanden ist, verfüllt werden. Eine Ableitung von Sickerwasser in Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Bei der aktuell vorgesehenen gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers von Straßen- und Dachflächen über einen Regenwasserkanal in das Kanalsystem ist zu prüfen welche Einleitungsstelle hiervon betroffen ist. Ob eine Anpassung eines bestehenden Bescheids erforderlich ist, ist in Absprache mit dem Landratsamt Unterallgäu zu klären.

Auf die Möglichkeiten der wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird hingewiesen ([https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm);

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm);

<https://www.bayika.de/bayika->

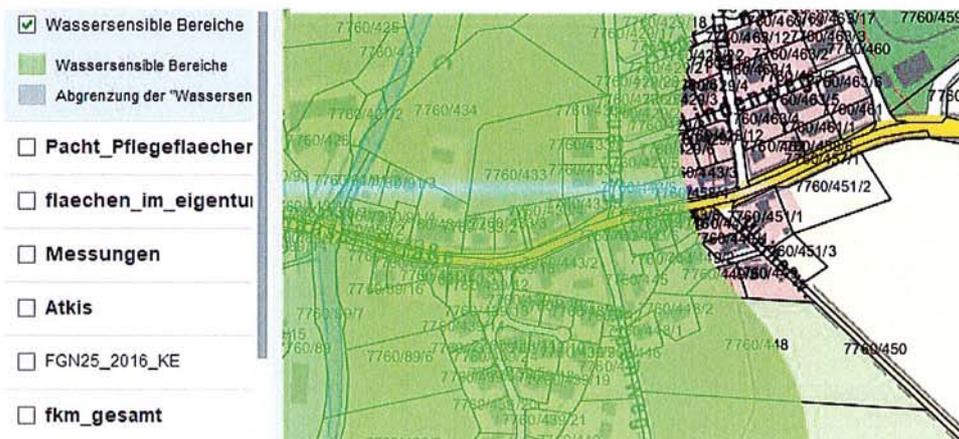
[wAssets/docs/aktuelles/2021/Leitfaden\\_Wassersensible\\_Siedlungsentwicklung.pdf](#))

Abschließend verweisen 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 Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die bestehende Bebauung des Ortsteils Unterrieden wird durch Hochwasserschutzmaßnahmen an der Kammlach bis zu einem hundertjährigen Hochwasserereignis vor Überflutungen geschützt. Die Auswirkungen der HWS-Maßnahmen auf den nun zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Bebauungsplans auf dem Grundstück Flur Nr. 433 der Gemarkung Unterrieden sind uns nicht bekannt. Da sich der Geltungsbereich der Bauleitplanung im wassersensiblen Bereich (Auebereich der Kammlach) befindet, können hier jedoch bei größeren und bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen es Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Zudem muss auf Grund der Lage des Vorhabensbereiches am Hangfuß bei Starkniederschlagsereignissen mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden.



## 6. Vorsorgender Bodenschutz

Der Umweltbericht enthält keine Beschreibung der vor Ort vorliegenden Böden und deren Bodenfunktionen.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vor-

handenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Um eine vollständige Bewertung des Schutzgutes Boden durchführen zu können, wird für die Bodenbeschreibung auf die Bodenkarten im [UmweltAtlas \(bayern.de\)](http://UmweltAtlas.bayern.de) verwiesen. Einige aktuelle Bodenkennwerte und Vektordatensätze können im [UmweltAtlas \(bayern.de\)](http://UmweltAtlas.bayern.de) oder bei der Datenstelle des LfU angefragt werden. Die Bodenfunktionskarten stehen für das Allgäu derzeit nur teilweise zur Verfügung oder befinden sich in der Überarbeitung, daher ist die Bodenfunktionsbewertung nach Methoden Leitfaden „Schutzgut Boden in der Planung“ durchzuführen. Für die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist nach Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden vorzugehen.

Es liegen Hinweise über organische Böden und empfindlichen Böden mit hoher Funktionserfüllung im Planungsbereich vor. (siehe auch Baugrunderkundung, Stichwort Torf)

Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

Die Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung sind in den Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Aufgrund des sensiblen Standortes kann bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand Dezember 2021, u. E. nicht vom Regelfall ausgegangen werden. Bei den Ausgleichsmaßnahmen soll deshalb auch auf einen bodenschutzfunktionalen Ausgleich geachtet werden.

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Die technischen Regeln zum Umgang mit Boden bei allen Erdarbeiten wie DIN 19731, DIN 18915 sind anzuwenden und können als Maßnahme zur Verringerung des Eingriffs angewendet werden.

Hinweis:

Bei Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Standort als intensiv genutztes Ackerland eingestuft mit, aufgrund der falschen Annahmen entsprechenden untersten Wertstufen. Offensichtlich wurde auch nicht der derzeit aktuelle Leitfaden verwendet. Wir bitten deshalb darum, die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend neu zu bewerten.

Hinweis an die Gemeinde:

Mit der Bebauung wurde schon begonnen, im Luftbild deutlich zu erkennen sind zudem mehrfache Überfahrten auf den bisher nicht bebauten Böden.

Aufgrund des sensiblen Standortes, bitten wir darum zusätzlich zu den Empfehlungen in der Satzung zum Bodenmanagement und aufgrund der offensichtlichen Nichtbeachtung der bodenschutzfachlichen Belange, eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen.

Die Torfschichten sollten aus Klimaschutzrelevanten (CO<sub>2</sub>-Speicher) und aus abfallrechtlichen Gründen im Boden verbleiben und nicht abgebaut werden!

Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,

Gez.

