

Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan
„Am Eschenweg“
OT Unterrieden

Vorentwurf
Fassung vom 16.10.2023

Abhandlung der Einwände, Hinweise und Anregungen

der

**Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)**

sowie der

**öffentlichen Auslegung
nach § 3 Abs. 1 BauGB**

bei der

Gemeinderatssitzung

am 25.03.2023

Die in der Abhandlung formulierten Beschlussvorschläge entsprechen den in der Gemeinderatssitzung vom 25.03.2023 gefassten Beschlüssen.

Die Aufforderung zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange erging am 19.10.2023.

Als Rückäußerungstermin wurde angegeben: Frist: 1 Monat (entsprechendes Aufforderungsschreiben ist beigefügt).

Eine Liste der zur Stellungnahme aufgeforderten Träger öffentlicher Belange ist beigefügt.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der öffentlichen Auslegung 06.11.2023 bis 06.12.2023 nach § 3 Abs. 1 BauGB sind **keine** Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

1. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Bauwesen, Mindelheim, vom 15.11.2023 (Anlagen 1)

Ifd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
1.1	<p>Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 17.10.2023 und die Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Gegen die oben genannte Planung besteht nach unserem bisherigen Kenntnisstand über das Planungsgebiet, soweit es aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, von Seiten der Ortsplanung kein Einwand.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Angesichts der sensiblen Ortsrandlage wird jedoch angeregt, im nördlichen Planungsumgriff die Festsetzungen zur Gebäudetypologie an den Planungselementen der lokalen Bautradition zu orientieren. Diesbezüglich der Hinweis, dass Festsetzungen zum Schutz des Orts- und Straßenbildes gerade eben kein Hindernis für einen qualifizierten Bauentwurf darstellen. Ortsbezogenes Bauen bietet unter Berücksichtigung der wenigen aber entscheidenden übergeordneten Gebäudemerkmale (langgestreckter Grundriss, Satteldach, ruhige Farbgebung) breite und vielfältige Lösungen für einen innovativen Bauentwurf.</p>	<p>Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.</p> <p>Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.</p> <p><u>Abwägung:</u> In der Stellungnahme wird angeregt, zum Schutz des Orts- und Straßenbildes sich hinsichtlich der Gebäudetypologie an den Planungselementen der lokalen Bautradition (langgestreckter Grundriss, Satteldach, ruhige Farbgebung) zu orientieren. Der Vorentwurf lässt außer der Satteldachform auch Walm- und Zeltdächer zu. Eine Festsetzung zur Erreichung langgestreckter Grundriss ist nicht vorgesehen. Zur ruhigen Farbgebung sind in der Satzung bereits dbzgl. Festsetzungen enthalten. Um der Anregung des Landratsamtes Abt. Ortsplanung nachzukommen, könnte auf die Dachformen</p>	

Walm- und Zeltdächer bei den Hauptgebäuden verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Oberrieden hält an den bisherigen Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen fest.

Stellungnahme:

Die Bemühungen der Gemeinde zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung mit entsprechender Tiefenentwicklung werden begrüßt.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

2. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, Mindelheim, vom 26.10.2023 (Anlagen 2)

Ifd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
2.1	<p>Zu der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Oberrieden nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Stellungnahme:</u> <u>1. Öffentliche Wasserversorgung</u> Der Ortsteil Unterrieden ist an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberrieden angeschlossen (siehe Nr. 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan „Am Eschenweg“, Vorentwurf vom 16.10.2023), sodass die Wasserversorgung für den Ortsteil Unterrieden sichergestellt ist. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Es bestehen deshalb keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben bezeichneten Bebauungsplans.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> <u>2. Abwasserbeseitigung</u> Das Baugebiet soll vorzugsweise im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Oberrieden zugeleitet.</p>	<p>Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.</p>	

Ob die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Abwägung:

Ob die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, wird gebeten in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Stellungnahme:

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

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.

In § 12 der Satzung sowie im Geotechnischen Bericht wird beschrieben, dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser soll über entsprechende Regenwasserzisternen mit Rückhaltefunktion gedrosselt und gezielt in das Kanalsystem (Trennsystem) der Gemeinde Oberrieden abgeleitet werden.

Des Weiteren wurde auf gesetzliche Vorgaben sowie das einschlägige technische Regelwerk und eine etwaige Erlaubnispflicht ausreichend hingewiesen.

Stellungnahme:

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Mit den Ausführungen der Niederschlagswasserbeseitigung besteht von Seiten des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht Einverständnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Der Hinweis der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung sollte in die Begründung mit aufgenommen werden.

4. Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser**Stellungnahme:**

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

Stellungnahme:

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 und 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend darauf eingegangen.

Stellungnahme:5. Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser wie folgt zu ergänzen:

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Die Begründung enthält zu der in der Stellungnahme angesprochene Thematik von wild abfließenden Hang- und Schichtwasser bereits entsprechende Ausführungen.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. Wir bitten darum, betroffene Bürgerinnen und Bürger auf diese Erlaubnispflicht hinzuweisen.

Abwägung:

Hinsichtlich evtl. erforderlichen Bauwasserhaltungen ist in der Satzung unter Hinweisen ein dbzgl. Hinweis bereits enthalten. In der Begründung sollte dieser Hinweis zusätzlich angebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 3.1.3 Baugrund - Grundwasser wie folgt zu ergänzen:

Bauwasserhaltung

Aufgrund des gegebenen Grundwasserstandes können Bauwasserhaltungen erforderlich werden.

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.

3. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Tiefbau, Mindelheim, vom 13.11.2023 (Anlagen 3)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
3.1	Dem o. g. Bebauungsplan können wir erst zustimmen, wenn das Erschließungskonzept bei einer Verkehrsschau mit der Gemeinde, der Polizei sowie der Verkehrsbehörde und der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu besprochen wurde. Grundsätzlich sind folgende Auflagen zu beachten.	<p><u>Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.</u></p> <p><u>Abwägung:</u> Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets ist mit einer Breite von 4,50 m vorgesehen, da die Grundstücksstiche zum Eschenweg (Ortsstraße) und zur Pfaffenhauser Straße (Kreisstraße) jeweils eine Grundstücksbreite von 4,5 m aufweisen. Deshalb ist für die Verkehrsführung ein Einbahnverkehr vorgesehen. Dabei sollte die Baugebietszufahrt vom Eschenweg her</p>	
	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>1. Die neue Erschließungsstraße ist so zu gestalten bzw. aufzuweiten, dass ein Rückstau auf die Kreisstraße verhindert wird. Dies könnte auch durch eine Einbahnregelung erfolgen.</p>		

und die Baugebietsausfahrt auf die Pfaffenhausener Straße erfolgen. Somit ist gewährleistet, dass auf der Pfaffenhausener Straße keine Rückstaugefahr besteht.

Beschlussvorschlag:

Wie in der Abwägung dargestellt, ist die Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets als Einbahnstraße festzulegen. Hinsichtlich der Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet ist festzulegen, dass die Baugebietszufahrt vom Eschenweg her und die Baugebietsausfahrt auf die Pfaffenhausener Straße erfolgen. Somit ist gewährleistet, dass auf der Pfaffenhausener Straße keine Rückstaugefahr besteht.

Dies ist in der Planzeichnung entsprechend darzustellen und festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 6. Erschließung wie folgt zu ergänzen:

Verkehrsführung sowie Zu- und Abfahrt zum Plangebiet

Die Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets ist als Einbahnstraße festgelegt. Die Baugebietszufahrt erfolgt vom Eschenweg her und die Baugebietsausfahrt erfolgt auf die Pfaffenhausener Straße. Somit ist gewährleistet, dass auf der Pfaffenhausener Straße keine Rückstaugefahr besteht.

Stellungnahme:

2. Die Sichtdreiecke gemäß RAS 06 mit einer Schenkellänge von 70 Metern auf die Kreisstraße sind im Bebauungsplan einzutragen. Diese müssen von Bepflanzungen und sonstigen Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 Meter freigehalten werden.
Dies könnte ebenfalls durch eine Einbahnregelung gelöst werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Die lt. Stellungnahme geforderten Sichtdreiecke sollten in der Planzeichnung dargestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die lt. Stellungnahme geforderten Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung darzustellen.

Stellungnahme:

3. Die Ausführungsplanung des Anschlussbereiches ist mit der Tiefbauverwaltung des

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Landkreises Unterallgäu abzustimmen. Dieser ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser noch sonstiges Abwasser auf die Kreisstraße abfließen kann.

Abwägung:

Wie in der Stellungnahme dargelegt, ist die Ausführungsplanung im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 6. Erschließung wie folgt zu ergänzen:
Die Ausführungsplanung für die Erschließungsstraße einschließlich der Anschlussbereiche an die Pfaffenhauser Straße und den Eschenweg sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen.

Stellungnahme:

Sobald die Erschließung des Baugebietes geklärt ist, bestehen aus unserer Sicht auch keine Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Aufgrund der vorausgehenden Berücksichtigungen der in der Stellungnahme vorgetragene Hinweise und Forderungen ist davon auszugehen, dass die Bedenken somit ausgeräumt sind und damit keine Bedenken zur vorliegenden Bauleitplanung bestehen.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der vorausgehenden Berücksichtigungen der in der Stellungnahme vorgetragene Hinweise und Forderungen sind die Bedenken somit ausgeräumt, sodass damit keine Bedenken mehr zur vorliegenden Bauleitplanung bestehen.

4. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Straßenverkehr, Mindelheim, vom 25.10.2023 (Anlagen 4)

Ifd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
4.1	Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Pfaffenhauser Str. (MN 8) und den Eschenweg.		

Stellungnahme:

Der Anschluss des neuen Erschließungsweges an die Orts- und Kreisstraße muss verkehrssicher erfolgen. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in den Bebauungsplan vom 16.10.2023 einzutragen; wir bitten die Sichtwinkel noch zu vermaßen. Außerdem empfehlen wir in den Satzungstext aufzunehmen, dass Zäune, Stapel und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände ab einer Höhe von 0,80 m in den Sichtfeldern nicht angelegt werden dürfen (Art. 29 BayStrWG; Nr. 6.3.9.3 RSt 06).

Stellungnahme:

Die Zufahrt zwischen den Anwesen Pfaffenhauser Str. 17 und 19 ist nur ca. 4,50 m breit, so dass Begegnungsverkehr kaum stattfinden kann. Sollten die Sichtverhältnisse an der Einmündung in die Kreisstraße nicht umsetzbar sein, ist die Errichtung einer Einbahnstraßenregelung in Fahrtrichtung Nord zu prüfen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Die lt. Stellungnahme geforderten Sichtdreiecke sollten in der Planzeichnung dargestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die lt. Stellungnahme geforderten Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung darzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 6. Erschließung sowie die Satzung unter Festsetzungen ist wie folgt zu ergänzen:

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen in den Sichtfeldern (Art. 29 BayStrWG; Nr. 6.3.9.3 RSt 06).an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße (Pfaffenhauser Straße) und in die Ortsstraße (Eschenweg) Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel, Werbeplakate usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets ist mit einer Breite von 4,50 m vorgesehen, da die Grundstücksstiche zum Eschenweg (Ortsstraße) und zur Pfaffenhauser Straße (Kreisstraße) jeweils eine Grundstücksbreite von 4,5 m aufweisen. Deshalb ist für die Verkehrsführung ein Einbahnverkehr vorgesehen. Dabei sollte die Baugebietszufahrt vom Eschenweg her und die Baugebietsausfahrt auf die Pfaffenhausener Straße erfolgen. Somit ist gewährleistet, dass auf der Pfaffenhausener Straße keine Rückstaugefahr besteht. Es ist zu prüfen, ob die Sichtverhältnisse bei der Einfahrt in die Pfaffenhauser Straße ausreichend gegeben sind.

Beschlussvorschlag:

Wie in der Abwägung dargestellt, ist die Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets als Einbahnstraße festzulegen. Hinsichtlich der Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet ist festzulegen, dass die Baugebietszufahrt vom Eschenweg her und die Baugebietsausfahrt auf die Pfaffenhauser Straße erfolgen. Somit ist gewährleistet, dass auf der Pfaffenhauser Straße keine Rückstaugefahr besteht.

Dies ist in der Planzeichnung entsprechend darzustellen und festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 6. Erschließung wie folgt zu ergänzen:

Verkehrsführung sowie Zu- und Abfahrt zum Plangebiet

Die Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets ist als Einbahnstraße festgelegt. Die Baugebietszufahrt erfolgt vom Eschenweg her und die Baugebietsausfahrt erfolgt auf die Pfaffenhauser Straße. Somit ist gewährleistet, dass auf der Pfaffenhauser Straße keine Rückstaugefahr besteht.

5. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz, Mindelheim, vom 14.11.2023 (Anlagen 5)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
---------	----------------------------------	--------------------------------	-----------------

5.1 **Stellungnahme:**

Auf Flurnr. 433/9 der Gern. Unterrieden befindet sich ein Technikgebäude mit einer Hackschnitzelheizung sowie Garagen. Eine Nutzungsbeschreibung ist der Unterzeichnerin nicht bekannt, sodass schädliche Umwelteinwirkungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden können.

Für eine überschlägige Prüfung der Lärmimmissionen ist eine Nutzungsbeschreibung für die Hackschnitzelanlage (Betriebszeiten, Feuerungswärmeleistung, Beschreibung von Anlieferungen, Schalleistungspegel des Kamins) sowie der Garagen

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme geforderte Nutzungsbeschreibung der Hackschnitzelanlage (Betriebszeiten, Feuerungswärmeleistung, Beschreibung von Anlieferungen, Schalleistungspegel des Kamins) ist zu erstellen und in die Bebauungsplanunterlagen (Begründung) mit aufzunehmen.

(gewerbliche Nutzung?, Betriebszeiten) erforderlich.

Nach DIN 18005-1 sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet Immissionswerte von tagsüber (06-22 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22-06 Uhr) 40 dB(A) einzuhalten.

Bei den Garagen handelt es sich um privat genutzte Garagen, die den Wohnbebauungen auf den Fl. Nrn. 433/7 und 433/8 zugeordnet sind.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter Immissionsschutz, um Angaben zur best. Hackschnitzelheizung zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Bei den Garagen handelt es sich um privat genutzte Garagen, die den Wohnbebauungen auf den Fl. Nrn. 433/7 und 433/8 zugeordnet sind. Somit keine gewerbliche Nutzung.

6. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde (Gebäude 2), Mindelheim, vom 14.11.2023 (Anlagen 6)

Ifd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
6.1	<p><u>Stellungnahme:</u> <u>Baugrenzen</u> Die Baugrenzen an West- und Nordseite sind jeweils deutlich nach innen zu rücken. Derzeit ist jeweils nur Im Abstand vorgesehen. Die dort festgesetzten Gehölzpflanzungen dürfen im Wurzelraum und oberirdisch bezüglich Lichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Ebenso ist durch ein Abrücken der Baugrenze gewährleistet, dass die Gehölze nicht mit dem Bauwerk kollidieren und dass man um die Gebäude herumlaufen und den Garten sinnvoll nutzen kann. Die Baugrenzen sind so weit nach innen zu verschieben, so dass min. 3 m Abstand zum Eingrünungsstreifen verbleibt.</p>	<p>Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.</p> <p><u>Abwägung:</u> Der Forderung der UNB sollte in einem gewissen Maß Folge geleistet werden. Es wird vorgeschlagen, die Baugrenze auf der Nordseite zusätzlich um 1,0 m und auf der Westseite zusätzlich um 2,0 m von der Randeingrünung abzurücken.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Planzeichnung ist wie folgt anzupassen: Die Baugrenze ist auf der Nordseite zusätzlich um 1,0 m und auf der Westseite zusätzlich um 2,0 m von der Randeingrünung abzurücken.</p>	
	<p><u>Stellungnahme:</u> <u>§ 9.2 Grünordnung</u> Aus der Pflanzliste ist Fagus sylvatica und Acer pseudoplatanus zu streichen - werden zu groß für diesen Standort. Besser Bäume zweiter Ordnung festsetzen.</p>	<p>Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.</p> <p><u>Abwägung:</u> Der Anregung sollte nachgekommen werden. Anstatt der Bäume</p>	

der Wuchsklasse I sollten Bäume der Wuchsklasse II vorgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter 9.2 Bäume entsprechend anzupassen.

Stellungnahme:

Satzung § 9.5 Ausgleichsregelung

Hierzu kann von unserer Seite noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da die Angaben zur Ausgleichsfläche noch fehlen. Es sind Angaben nachzureichen zu Flurnr., Gemarkung, Größe, Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen, rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Die Festlegung der Ausgleichsfläche erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung. Dabei sind die Angaben zu Flurnr., Gemarkung, Größe, Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen, rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche zu machen.

7. Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Memmingen, vom 20.10.2023 (Anlage 7)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
---------	----------------------------------	--------------------------------	-----------------

7.1 Stellungnahme:

Gegen die in Aussicht genommene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge der Bau- maßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Gemeinde wiederhergestellt werden. Es empfiehlt sich deshalb, dass die Gemeinde nach Abschluss der Bau- maßnahme die Wiederherstellung der Grenzen beantragt.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellung-
nahme besteht Einverständnis.
Die Stellungnahme enthält keine
weiteren, in die Abwägung einzu-
stellenden Inhalte.

Damit eine zügige Parzellierung der Flächen sichergestellt werden kann, sind rechtzeitig Straßennamen und Hausnummern festzulegen.

Durch eine Änderung des BauGB (Bundestagsbeschluss vom 09.03.2017) sind künftig die Kommunen verpflichtet, die Aufstellung der Bebauungspläne inkl. Begründung und umweltbezogener Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen.

8. Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, vom 23.10.2023 (Anlage 8)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
----------------	---	--	-------------------------

8.1	<p><u>Stellungnahme:</u> Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.</p>	
------------	---	--	--

9. Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg, vom 10.11.2023 (Anlage 9)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
----------------	---	--	-------------------------

9.1	<p>Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> 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.</p>	<p>Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.</p>	
------------	--	--	--

10. Stellungnahme Regierung von Schwaben, Augsburg, vom 14.11.2023 (Anlage 10)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
----------------	---	--	-------------------------

10.1	<p>Wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:</p> <p>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</p> <p>LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten</p> <p>- siehe unter 2.2 -</p>		
-------------	---	--	--

Stellungnahme:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Oberrieden, im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,54 ha am nordöstlichen und eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,24 ha am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Niederrieden neu darzustellen und diese mit den o.g. Bebauungsplänen zu konkretisieren. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Planbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Stellungnahme:

Aus landesplanerische Sicht teilen wir Folgendes mit:
Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt, die noch unbebaut sind. Um dem Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen, weisen wir vor dem Hintergrund der großzügig vorhandenen Flächenpotenziale auf die Möglichkeit hin, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für eine gemeindlich geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

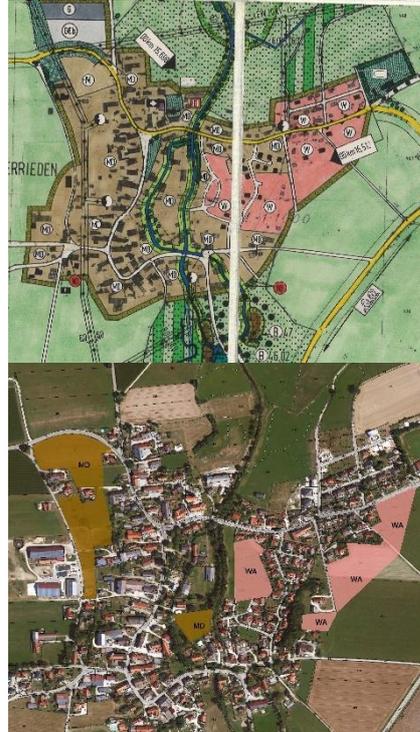
Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

In den nachfolgenden Planauszügen, Flächennutzungsplan und Luftbild mit Flurkarte sind die in der Stellungnahme angesprochenen Flächenpotenziale im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebietsflächen (MD) und Wohngebietsflächen (WA) als noch unerschlossener Bauflächen dargestellt.



In der Stellungnahme wird angeraten, zu überlegen, um dem Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen, die großzügig

vorhandenen Flächenpotenziale eventuell, auch teilweise, aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für eine gemeindlich geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

Nachdem von Seiten der Gemeinde derzeit nicht abzusehen ist, in welchen Bereichen in den kommenden Jahren die Verfügbarkeit von Baulandflächen zu erreichen ist, möchte die Gemeinde Oberrieden, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgetragenen Entwicklungsflächen nicht aufgeben und somit beibehalten.

Nachdem die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt, wird versichert, dass mit der Ausweisung weiterer Bauflächen bedacht und zurückhaltend umgegangen wird und keine unnötigen Baulandentwicklungen betrieben werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Oberrieden gibt, nachdem von Seiten der Gemeinde derzeit nicht abzusehen ist, in welchen Bereichen in den kommenden Jahren die Verfügbarkeit von Baulandflächen zu erreichen ist, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgetragenen Entwicklungsflächen nicht auf und behält diese im vorliegenden Umfang bei.

11. Stellungnahme Regionalverband Donau Iller, Ulm, vom 10.11.2023 (Anlage 11)

Ifd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
11.1	<p><u>Stellungnahme:</u> Der Regionalverband Donau-Iller schreibt derzeit den Regionalplan Donau-Iller fort. Hierzu wurde die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vom 16.01.2023 bis einschließlich 26.02.2023 durchgeführt. Die abschließende Gremiumsberatung und der Satzungsbeschluss erfolgen am 05.12.2023. Damit ist ein Planungsstand erreicht, der die Prognose nahelegt, dass die ins Auge gefassten planerischen</p>	<p>Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.</p> <p><u>Abwägung:</u> Nachdem die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller Mit Beschluss der Verbandsversammlung am 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde, sollen die Ziele des Regionalplans bei den Ermessensentscheidungen zur</p>	

Zielfestlegungen Eingang in die endgültige Fassung des Regionalplans finden wird. Dadurch werden die in der Fortschreibung des Regionalplans enthaltenen Ziele zu „in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung“ nach § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG. Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG sind diese in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Das geplante Wohngebiet „Am Eschenweg“ befindet sich innerhalb des in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans festgelegten Vorranggebiets zur Sicherung von Wasservorkommen. In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen auf Qualität oder Quantität des Grundwassers mit einer Trinkwassernutzung nicht vereinbar sind. Im bayerischen Teil der Region ist die Siedlungsnutzung in diesen Vorranggebieten nicht ausgeschlossen. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass die gesicherten Grundwasservorkommen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Dies kann im Einzelfall durch Nutzungsbeschränkungen oder Schutzvorkehrungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sichergestellt werden.

Wir bitten um Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan um diesen Aspekt.

Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Ziele des Regionalplans 2023 sind bei den Ermessensentscheidungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

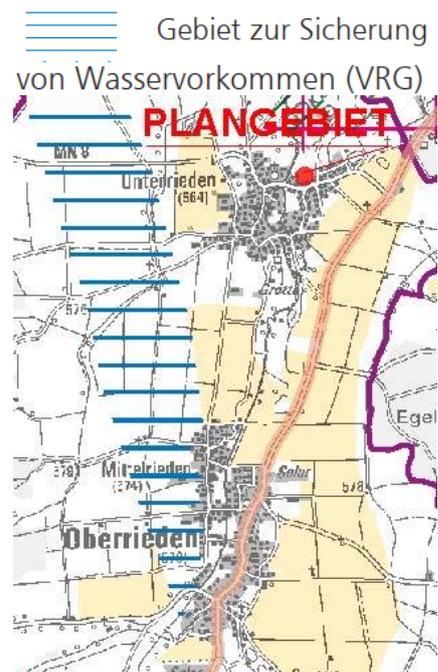
Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Wie der rechtsgültigen Raumnutzungskarte zu entnehmen ist, befindet sich das Plangebiet nicht wie in der Stellungnahme angegeben innerhalb des festgelegten Vorranggebiets zur Sicherung von Wasservorkommen. Siehe nachfolgenden Auszug aus der Raumnutzungskarte.

Somit ist es nicht erforderlich hierzu eine Ergänzung dbzgl. in die Begründung mit aufzunehmen.

B I 4 Wasservorkommen



Beschlussvorschlag:

Nachdem sich das Plangebiet nicht, wie in der Stellungnahme angeführt, innerhalb des festgelegten Vorranggebiets zur Sicherung von Wasservorkommen befindet, ist es nicht erforderlich hierzu eine Ergänzung dbzgl. in die Begründung mit aufzunehmen.

12. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 14.11.2023 (Anlage 12)

Ifd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
---------	----------------------------------	--------------------------------	-----------------

12. Zum Vorentwurf der o. g. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:
1

Stellungnahme:**1. Altlasten**

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme:**2. Wasserversorgung / WSG**

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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise sollten in die Begründung übernommen werden. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerschutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 9.2 Wasserversorgung wie folgt zu ergänzen:

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.

Stellungnahme:

3. Grundwasserstände

Im betreffenden Gebiet liegen uns keine Daten zu Grundwasserständen vor.

Aufgrund der Aussagen des Baugrundgutachten ist von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Zu den Grundwasserständen sind in der Begründung bereits entsprechende Aussagen enthalten.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme:

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Begründung unter 9.1 Abwasserbeseitigung – Abwasserentsorgung Niederschlagswasser entsprechend ausgeführt. Dabei sind die in der Stellungnahme angeführten Bedingungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme enthaltenen Ausführungen sollten in der Begründung verschiedene Ergänzungen vorgenommen werden,

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, im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Fachplanungsbüro, zu klären.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser wie folgt zu ergänzen:

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.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm); (https://www.bayika.de/bayika-wAssets/docs/aktuelles/2021/Leitfaden_Wassersensible_Siedlungsentwicklung.pdf)

Stellungnahme:

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

Von Dainierungen ist abzusehen. Kanalgräben dürfen nicht mit durchlässigerem Material als im jeweiligen Bodenhorizont aktuell vorhanden ist, verfüllt werden.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind, wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Fachplanungsbüro ist bei der aktuell vorgesehenen gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers von Straßen- und Dachflächen über einen Regenwasserkanal in das Kanalsystem zu prüfen welche Einleitungsstelle hiervon betroffen ist. Ob eine Anpassung eines bestehenden Bescheids erforderlich ist, ist in Absprache mit dem Landratsamt Unterallgäu zu klären.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Der Hinweis sollte in die Begründung mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 9.1 Abwasserbeseitigung, Abwasserentsorgung – Schmutzwasser wie folgt zu ergänzen:

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen

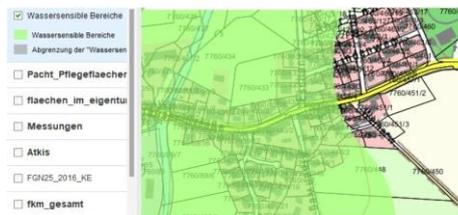
Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind, wird verwiesen.

Stellungnahme:

5. Gewässer und Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die bestehende Bebauung des Ortschafts 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 im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Zudem muss auf Grund der Lage des Vorhabensbereiches am Hangfuß bei Starkniederschlagsereignissen mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden.



Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Zu den in der Stellungnahme vorgebrachten Sachverhalte sind in der Begründung bereits umfassende dbzgl Ausführungen enthalten. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Zu den in der Stellungnahme vorgebrachten Sachverhalte sind in der Begründung bereits umfassende dbzgl Ausführungen enthalten. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

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 vorhandenen 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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Durch das vorliegende Baugebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen unter Berücksichtigung der technischen Regeln zum Umgang mit Boden bei allen Erdarbeiten wie DIN 19731, DIN 18915 zu erwarten.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten enthält zu den Böden und

UmweltAtlas (bayern.de) verwiesen. Einige aktuelle Bodenkennwerte und Vektordatensätze können im 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.

deren Bodenfunktionen entsprechende Aussagen wie nachfolgend ausgeführt:

- Geologischer Überblick
- Hydrogeologische Situation
- FELD- UND LABORUNTERSUCHUNGEN
- Eckdaten der Baugrundaufschlüsse
- Grundwasserstände
- Bestimmung der Lagerungsdichte
- Bodenmechanische Laboruntersuchungen
- Chemische Laboruntersuchungen
- BAUTECHNISCHE BESCHREIBUNG, BODENKENNWERTE
- Schichtenfolge nach Aufschlussergebnissen
- Bodenkennwerte
- Bestimmung der Durchlässigkeitsbeiwerte

Die vorliegenden Baugrundaufschlüsse der anstehenden Bodenschichten im Rahmen des Baugrundgutachtens stellen eine ausreichende Bewertungsgrundlage dar, um Vorkehrungen für einen ordnungsgemäßen Bodenschutz bei der Umsetzung des Baugebiets zu treffen.

Eine weitergehende Untersuchung durch einen qualifizierten Fachgutachter wird derzeit nicht als erforderlich angesehen.

In der Begründung und im Umweltbericht sollten entsprechende Hinweise mit aufgenommen werden, die bei der Erschließungsplanung und bei der nachfolgenden Gebäudeplanung zu berücksichtigen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter Hinweise, sowie die Begründung und der Umweltbericht sind unter Baugrund wie folgt zu ergänzen:

Vorsorgender Bodenschutz

Die im Rahmen des Baugrundgutachtens erstellten Baugrundaufschlüsse der anstehenden Bodenschichten stellen eine ausreichende Bewertungsgrundlage dar, um Vorkehrungen für einen ordnungsgemäßen Bodenschutz bei der Umsetzung des Baugebiets zu treffen.

Bei der Erschließungsplanung und bei der nachfolgenden Gebäudeplanung sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die technischen Regeln zum Umgang mit Boden wie DIN 19731, DIN 18915 zu berücksichtigen und einzuhalten. Sollten zusätzliche Untersuchungen und Bewertungen des Baugrundes im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich werden, ist ein qualifizierten Fachgutachter hinzuzuziehen.

Stellungnahme:

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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde nicht, wie in der Stellungnahme angeführt von intensiv genutztem Ackerland, sondern wie vorliegend von einer intensiv genutzten Grünlandfläche ausgegangen. In der Tabelle Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand) ist fälschlicherweise die Eingriffsfläche als Ackerland bezeichnet. Dies ist zu berichtigen. Bei der Eingriffsbewertung wurde der aktuelle Leitfaden herangezogen. Aufgrund der vorliegenden Bodenfunktion (Wasserspeichernde Torfschichten) wird der Wert für den Boden auf Kategorie II (unterer Wert) angehoben.

Beschlussvorschlag:

Die in der Abwägung dargelegten Sachverhalte, Einstufung intensiv genutztes Grünland anstatt von intensiv genutztem Ackerland In der Tabelle Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand) sowie die Anhebung des Ausgangswerts für den Boden auf Kategorie II (unterer Wert) ist bei der Ermittlung des Ausgleichs zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

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 (CO₂-Speicher) und aus abfallrechtlichen Gründen im Boden verbleiben und nicht ausgebaut werden!

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Mit der Erschließung des Plangebiets wurde nicht, wie in der Stellungnahme angeführt, bereits begonnen. Die auf dem Luftbild erkennbaren Materialablagerungen und Fahrspuren sind den baulichen Tätigkeiten auf den Nachbargrundstücken der Fl. Nrn. 433/7 und 433/8 zuzuordnen, die in der Zeit der Entstehung der Luftaufnahme stattgefunden haben.

Die bestehenden Torfschichten sollten, soweit möglich, aus klimaschutzrelevanten (CO₂-Speicher) und aus abfallrechtlichen Gründen im Boden verbleiben und nicht ausgebaut werden.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter Hinweise, sowie die Begründung und der Umweltbericht sind unter Vorsorgender Bodenschutz wie folgt zu ergänzen:
Die bestehenden Torfschichten sollten, soweit möglich, aus klimaschutzrelevanten (CO₂-Speicher) und aus abfallrechtlichen Gründen im Boden verbleiben und nicht ausgebaut werden.

Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Nachfolgende Stellungnahmen enthalten keine Einwendungen

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
9. Firma schwaben netz gmbh , Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
12. Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg
29. Staatliches Bauamt Kempten , Rottachstraße 13, 87439 Kempten
30. Stadt Mindelheim , Maximilianstraße 26, 87719 Mindelheim

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

3. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
4. Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
6. BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim
8. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)
10. Gemeinde Breitenbrunn , Kirchstr. 1, 87739 Breitenbrunn
11. Gemeinde Kammlach , Pfarrer-Herb-Straße 11, 87754 Kammlach
13. Herr Dr. Bernhard Niethammer Kreisheimatpfleger Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 6, 87700 Memmingen
19. Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
23. LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe
24. Luftamt Südbayern , Maximilianstr. 39, 80538 München
25. Markt Erkheim , Marktstr. 1, 87746 Erkheim
26. Markt Pfaffenhausen , Hauptstraße 34, 87772 Pfaffenhausen

Balzhausen, 14.03.2024

gerhard glogger, architekt

Bebauungsplan “Am Eschenweg“

Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
3. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
4. Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
6. BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
8. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)
9. Firma schwaben netz gmbh , Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
10. Gemeinde Breitenbrunn , Kirchstr. 1, 87739 Breitenbrunn
11. Gemeinde Kammlach , Pfarrer-Herb-Straße 11, 87754 Kammlach
12. Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg
13. Herrn Dr. Bernhard Niethammer Kreisheimatpfleger Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
14. Industrie- und Handelskammer Schwaben , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 6, 87700 Memmingen
16. Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
17. Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
18. Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
19. Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
20. Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
21. Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
22. Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
23. LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe
24. Luftamt Südbayern , Maximilianstr. 39, 80538 München
25. Markt Erkheim , Marktstr. 1, 87746 Erkheim
26. Markt Pfaffenhausen , Hauptstraße 34, 87772 Pfaffenhausen
27. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
28. Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
29. Staatliches Bauamt Kempten , Rottachstraße 13, 87439 Kempten
30. Stadt Mindelheim , Maximilianstraße 26, 87719 Mindelheim
31. Wasserwirtschaftsamt Kempten , Rottachstr. 15, 87439 Kempten