

Gemeinde Oberrieden OT-Mittelrieden

Landkreis Unterallgäu

**Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

„An der Mittelrieder Straße“

Entwurf

Fassung vom 26.05.2025

Abhandlung der Einwände, Hinweise und Anregungen

der

**Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

sowie der

**1. öffentlichen Auslegung
nach § 3 Abs. 2 BauGB**

bei der

Gemeinderatssitzung

am 15.12.2025

<p>Die in der Abhandlung formulierten Beschlussvorschläge entsprechen den in der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2025 gefassten Beschlüssen.</p>

Die Aufforderung zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange erging am 12.06.2025.

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. 2 BauGB

Bei der öffentlichen Auslegung vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 nach § 3 Abs. 1 BauGB sind **keine** Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

1. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Bauwesen, Mindelheim, vom 30.06.2025 (Anlage 1)

1.1 Stellungnahme:

Vielen Dank für die Überlassung der Planunterlagen mit E-Mail vom 12.06.2025 und die Beteiligung am Verfahren.

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. Anregungen oder Bedenken werden zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgetragen.

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 02.07.2025 (Anlage 2)

2.1 Zu der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Salgen nehmen wir wie folgt Stellung:

Stellungnahme:

Öffentliche Wasserversorgung

Mit dem beabsichtigten Erlass der Einbeziehungssatzung „An der Mittelrieder Straße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses am westlichen Ortsrand von Mittelrieden auf dem Grundstück Fl.Nr. 2625 der Gemarkung Oberrieden geschaffen werden.

Dagegen bestehen keine Einwände, weil die Gemeinde Oberrieden eine in qualitativer und quantitativer Hinsicht gesicherte Wasserversorgung besitzt und das Plangrundstück nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes liegt.

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:

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll vorzugsweise im Trennsystem entwässert werden. Wir gehen davon aus, dass das anfallende häusliche Schmutzwasser der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Oberrieden zugeleitet wird. Ob die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

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:

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser soll über geeignete Versickerungseinrichtungen bzw. eine flächenhafte Versickerung vor Ort in das Grundwasser eingeleitet werden.

Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, ist ausnahmsweise eine punktuelle Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte mit einem entsprechenden Nachweis zulässig.

Auf gesetzliche Vorgaben sowie das einschlägige technische Regelwerk und eine etwaige Erlaubnispflicht der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser wurde ausreichend hingewiesen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise sind in der Satzung bereits berücksichtigt.

Stellungnahme:

Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser

Im Vorhabensbereich liegt direkt keine Oberflächengewässer. Im Norden grenzt an den Zufahrtsweg ein Graben an. Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

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:

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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Bauwasserhaltung sollte in der Begründung unter Grundwasser ein entsprechender Vermerk angebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 6 Sonstiges - Grundwasser wie folgt zu ergänzen:

Sollten bei der Bauausführung widererwarten Grundwasserhaltungen erforderlich werdenden, stellen diese 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 Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 14.07.2025 (Anlage 3)

3.1 Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Stellungnahme:

1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung 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 jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- sowie Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerschutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen jedoch liegt das Vorhaben im Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die Ausweisung von Wohnbebauung im Vorranggebiet ist nach unseren Informationen grundsätzlich mit der Sicherung öffentlich Wasserversorgung vereinbar.

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. 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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Der Inhalt zu den Grundwasserständen wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahme:

4. Siedlungsentwässerung

Das Plangebiet soll offensichtlich im Trennsystem gemäß § 55 Abs. 2 WHG entwässert werden.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern. Als Technisches Regelwerk gilt hierfür mittlerweile das DWA-A 138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb). Das DWA-A 138 sowie das DWA-M 153 sind nicht mehr einschlägig.

Die Versickerung hat vorrangig flächenhaft über die bewachsene Bodenzone zu erfolgen.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Der Einbau von Zisternen und die Nutzung des Regenwassers wird empfohlen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in der Einbeziehungssatzung bereits berücksichtigt.

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

Stellungnahme:

5. Gewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind keine Gewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft jedoch ein Bachlauf (Gewässer 3. Ordnung – siehe Abbildung), in dessen Auebereich sich das Vorhaben befindet. Bei Hochwasserereignissen muss demnach im Vorhabensbereich mit Überflutungen gerechnet werden.



Bei Starkniederschlägen muss zudem im nördlichen Vorhabensbereich mit starkem Abfluss gerechnet werden (siehe Abbildung).



Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Maßnahmen durchgeführt werden, welche eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter mit sich bringen. Auch dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Retentionsraumverluste geschaffen werden. Ggf. sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Hochwassersicherheit der vorgesehenen Bebauung in den Abfluss- und Aufstaubereichen muss aus fachlicher Sicht gewährleistet werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen möglichen Überflutungen sollte in der Begründung entsprechende Hinweise mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist wie folgt zu ergänzen:

7. Hangwasserabfluss aus den Außengebieten

Auf Grund der Hanglage können sich bei Starkregenereignissen durch wilde Oberflächenabflüsse aus den westlichen gelegenen landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen Überschwemmungen ergeben. Infolge kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser aus den Außengebieten zu Beeinträchtigungen kommen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Dabei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Mit der in der Satzung festgesetzten zulässigen Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens mit maximal 80 cm über der Straßenhinterkante des privaten Erschließungsweges, gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße gerichteten Hausseite, liegen ist sichergestellt, dass geplante Gebäude gegenüber eines vorgenannten Starkregenereignisses geschützt sind.

Zur Sicherheit, dass für tiefer liegende Grundstücke der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers sich nicht nachteilig auswirkt, sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberkante zwischen der Erschließungsstraße und dem Graben nicht zugelassen.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

Stellungnahme:

6. Gewässerentwicklung

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft ein Bach (Gewässer 3. Ordnung). Für die ökologische Entwicklung von Fließgewässern sind Uferpufferstreifen notwendig, welche frei von auerfremden Eingriffen (z. B. Düngung, Spritzmittel, Auffüllungen, bauliche Anlagen, Parkplätze und Verkehrsflächen, Einfriedungen, etc.) sind und welche sich auergerecht entwickeln können (Auegehölze, vielfältige Gewässerstrukturen, Uferanbrüche und Totholz). Hierfür muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens unabhängig von den Belangen des Hochwasserschutzes ein zumindest 5 m breiter Uferpufferstreifen (ab der Gewässergrundstücksgrenze) ausgewiesen und dauerhaft gesichert werden).

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:

Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Uferpufferstreifen sind die Unterlagen der Einbeziehungssatzung entsprechend zu berücksichtigen. Hierbei wird ein Uferpufferstreifen mit einer Breite von 3,0 m zwischen der Grenze des Grabengrundstücks der Fl. Nr. 2695 (ab der Gewässergrundstücksgrenze) und der privaten, 5,0 m breiten Erschließungsstraße, als ausreichend angesehen, da die geplante Erschließungsstraße zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt des Grabens herangezogen werden kann. Außerdem befindet sich die Grabenböschung noch 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt, was faktisch einen Abstand, ab der Grabenböschung, von 4,0 m darstellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließungsstraße maximal 5 – 10 cm über dem Naturgelände liegen darf.

Beschlussvorschlag:

Die Planzeichnung ist wie folgt zu ändern:

Die Erschließungsstraße ist um 3,0 m südlich des Grabens (ab der Gewässergrundstücksgrenze) abzurücken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließungsstraße maximal 5 – 10 cm über dem Naturgelände liegen darf.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist wie folgt zu ergänzen:

Gewässerentwicklung - Uferpufferstreifen südlich des Grabens

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft ein Bach (Gewässer 3. Ordnung). Für die ökologische Entwicklung von Fließgewässern sind Uferpufferstreifen notwendig, welche frei von auerfremden Eingriffen (z. B. Düngung, Spritzmittel, Auffüllungen, bauliche Anlagen, Parkplätze und Verkehrsflächen, Einfriedungen, etc.) sind und welche sich auergerecht entwickeln können (Auegehölze, vielfältige Gewässerstrukturen, Uferanbrüche und Totholz). Hierfür wird unabhängig von den Belangen des Hochwasserschutzes ein 3,0 m breiter Uferpufferstreifen zwischen dem Graben der Fl. Nr. 2695 (ab der Gewässergrundstücksgrenze) und der privaten, 5,0 m breiten Erschließungsstraße angelegt. Dabei ist berücksichtigt, dass die Erschließungsstraße maximal 5 – 10 cm über dem Naturgelände liegen darf.

Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Einbeziehungssatzung "An der Mittelrieder Straße"

OT Mittelrieden – Gemeinde Oberrieden

Satzung und Begründung - Entwurf

Fassung vom 26.05.2025

die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 34 Abs. 4
Satz 1 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 beteiligt

	Anschrift	E-Mail-Adresse	Antwort Am	Keine Einwendungen	Einwendungen
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de	10.07.2025		
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de	24.06.2025		
3.	Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim	Erkheim@BayerischerBauernVerband.de			
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@bfd.bayern.de			
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PT1 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)	C.Weis@telekom.de			
6.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de	24.06.2025		
7.	Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	Ruth Eberhardt, Landratsamt Unterallgäu < ruth.eberhardt@lra.unterallgaeu.de >			
8.	Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	brigitte.fischer@lra.unterallgaeu.de	07.07.2025		
9.	Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	Claus.Irsigler@lra.unterallgaeu.de	30.06.2025		
10.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	martin.mueller@lra.unterallgaeu.de			
11.	Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	thomas.scholz@lra.unterallgaeu.de	20.06.2025		
12.	Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de	01.07.2025		
13.	LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe	kontakt@lew-verteilnetz.de	10.07.2025		
14.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim	poststelle-mn@adbv-mm.bayern.de	07.07.2025		
15.	Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten	poststelle@wwa-ke.bayern.de	14.07.2025		

Behörden ohne Markierung in den Spalten "Keine Einwendungen" bzw. "Einwendungen" haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Balzhausen, 30.10.2025

gerhard glogger, architekt