Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan
„Hohenreuten West“
OT Oberrieden

Vorentwurf
Fassung vom 14.07.2025

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 15.12.2025

Die in der Abhandlung formulierten Beschlussvorschläge entsprechen den in der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2025 gefassten Beschlüssen.

Die Aufforderung zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange erging am 28.07.2025.
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. 1 BauGB

Bei der öffentlichen Auslegung 28.07.2025 bis 27.08.2025 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 01.08.2025 (Anlage 1)

Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen mit E-Mail vom 28.07.2025 und die Beteiligung am Verfahren.

Die Stellungnahme gilt in gleicher Weise für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Stellungnahme:
Gegen die bereits im Vorfeld abgestimmte Planung besteht nach unserem bisherigen Kenntnisstand über das Planungsgebiet, soweit es aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, von Seiten der Ortsplanung kein Einwand.

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:
Angesichts der sensiblen Ortsrandlage wird aus ortsplanerischer Sicht angeregt, die Festsetzung zur Gebäudetypologie an den Planungselementen der lokalen Bautradition zu orientieren. Diesbezüglich der Hinweis, dass Festsetzungen zum Schutz des Orts- und Straßenbildes gerade 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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Die in der Stellungnahme angesprochenen Gestaltungsmerkmale zur Gebäudetypologie einer lokalen Bautradition, Satteldach und ruhige Farbgebung sind bereits berücksichtigt. Hinsichtlich der Gebäudeproportionen sollte noch eine entsprechende Festsetzung erfolgen.

Beschlussvorschlag:
Die Satzung ist unter § 6 Gestaltung wie folgt zu ergänzen:
Gebäudeproportion
Zur Erreichung langgestreckter Gebäudeformen ist ein Verhältnis der Breite zur Länge des Gebäudes von mindestens 1 : 1,2 einzuhalten.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgetragen. Die Bemühungen der Gemeinde zur Schaffung einer qualifizierten Ortsrandeingrünung werden begrüßt.

2. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, Mindelheim, vom 04.08.2025 (Anlage 2)

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

Stellungnahme:
Öffentliche Wasserversorgung
Das geplante Wohngebiet in Hohenreuten soll an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberrieden angeschlossen werden (siehe Nr. 9.2 der Begründung und des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Hohenreuten West“, Vorentwurf vom 14.07.2025). Die Gemeinde Oberrieden verfügt über eine gesicherte Wasserversorgung. Wasserschutzgebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Daher bestehen keine Bedenken gegen, die im Betreff bezeichneten, Bauleitplanungen.

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. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Oberrieden zugeleitet. Aufgrund des geringen Umfangs der Bebauung ist davon auszugehen, dass die Kapazität der Kläranlage der Gemeinde Oberrieden für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist.

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.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die noch zu erstellenden Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Rigolen bzw. Sickerschächte) auf dem Grundstück versickert werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sollen so angelegt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Zudem soll das anfallende Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Gemäß Nr. 9.1 der Begründung wird im weiteren Verfahren zur Baugrunderkundung im Planbereich eine Baggerschürfe angelegt und die entsprechenden Bodenschichten aufgenommen. Sofern nach Erstellung der Baggerschürfe ein entsprechendes Ergebnis vorliegt, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vorzunehmen.

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.

Ist die kommunale Niederschlagswassereinleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:
- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit durch die Gemeinde Oberrieden ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt sind (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes).

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Mit den Ausführungen der Stellungnahme besteht Einverständnis. Zwischenzeitlich wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Dabei wurde die Sickerfähigkeit des Untergrundes festgestellt. Das Ergebnis der Baugrunderkundung ist in der Begründung zu berücksichtigen. In die Begründung sind weitere in der Stellungnahme angeführten Hinweise mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:
Die Begründung ist unter Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser wie folgt zu ergänzen:
Ist die kommunale Niederschlagswassereinleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:
- **Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung**
- **Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)**
- **Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s**

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit durch die Gemeinde Oberrieden ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt sind (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes).

Stellungnahme:
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 Bebauungen gerichtet.

Aufgrund der topographischen Lage muss mit wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Daher sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für die geplante Bebauung mögliche Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser zu betrachten und eine Aussage darüber zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert wird. Darauf wurde in Nr. 11 der Begründung mit Umweltbericht ausreichend eingegangen.

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:
Ein in der Stellungnahme angeführter Hinweis ist nicht erforderlich, da in dem Hydrogeologischen Bericht bis zu einer Endtiefe der angelegten Baggerschürfe kein Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen wurde,

Beschlussvorschlag:
Ein in der Stellungnahme angeführter Hinweis bzgl. der Bauwasserhaltung ist nicht erforderlich.

3. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz, Mindelheim, vom 04.08.2025 (Anlage 3)

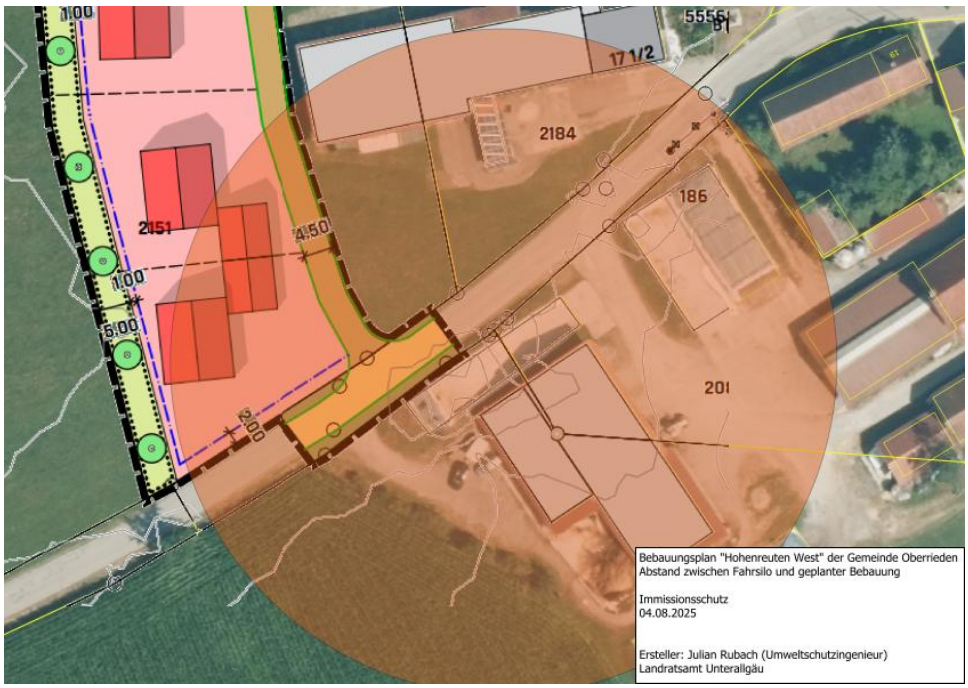
3.1 Stellungnahme:

Südöstlich des geplanten Wohngebietes betreibt die Familie Schalk einen Milchviehbetrieb mit einem Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV). Gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Gemäß Arbeitspapier des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sind zur Vermeidung erheblicher Geruchsbelästigungen (schädliche Umwelteinwirkungen) zwischen Wohngebäuden in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Fahrsilos mindestens 50 m Abstand einzuhalten. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall unterschritten.

Rechtsgrundlagen § 15 Abs. 1 BauNVO § 50 BImSchG

Einstufung des Baugebiets aus Dorfgebiet. Dort sind höhere Geruchsimmissionen hinzunehmen. Der Mindestabstand zu Fahrsilos beträgt hier „nur“ 25 m.



Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

<u>Abwägung:</u>
Nachdem mit der vorliegenden Nutzungsart des Planbereichs als Allgemeines Wohngebiet der erforderliche Abstand des Fahrsilos zur Wohnbebauung mit 50 m nicht eingehalten werden kann wurde überlegt, ob die Problemstellung mit einer geänderten Nutzungsart des Planbereichs gelöst werden kann. Dabei wurde eine Umwidmung des Planbereichs von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) in Erwägung gezogen. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu, Abt. Ortsplanung und Immissionsschutz wird diese Umwidmung als möglich angesehen. Dabei ist der Planungsumgriff auf den nicht mehr bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb auf den Fl. Nrn. 2151 und 2184 auszuweiten um den zulässigen Nutzungsarten für Dörfliches Wohnen nach § 5a Abs. 2 gerecht zu werden, um die erforderliche Durchmischung des Gebiets zu erreichen. Zudem wurde festgelegt, dass für den Abstand des Fahrsilos zur beabsichtigten Wohnbebauung ein Abstand von 25 m ausreichend ist. Der notwendige Abstandsradius kann in der Mitte des Fahrsilos angesetzt werden. Danach sind die Baugrenzen so zu legen, dass der erforderliche Abstand von 25 m eingehalten wird.
Hinsichtlich des Erforderlichen Abstands zu der in der Stellungnahme angegebenen Rinderhaltung auf dem Grundstücken Fl. Nrn. 2089/2 und 2183 Milchviehbetrieb mit einem Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) werden die bestehenden Abstände anhand der Diagrammen zur Abstandsregelung Rinderhaltung, des Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen Immissionsschutzbehörden herangezogen.

Dabei wird das Diagramm der Abbildung 2, Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebäuden in Dorfgebieten herangezogen. Hieraus ist zu entnehmen, dass für den in der Stellungnahme angegebenen Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) für den Tatbestand der Einzelfallprüfung ein Mindestabstand von ca. 20 m ausreichend ist.

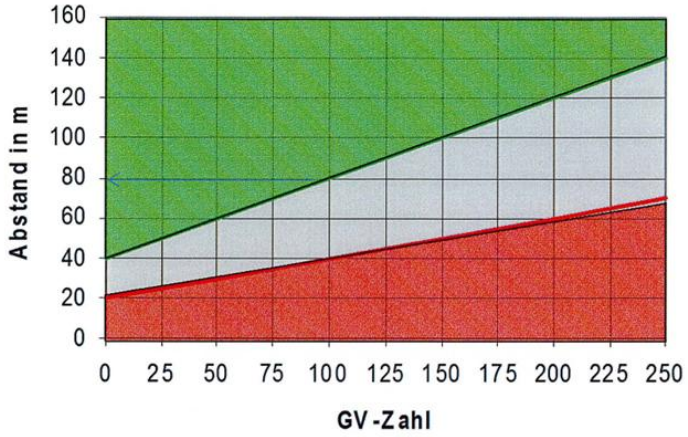


Abbildung 1. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet.

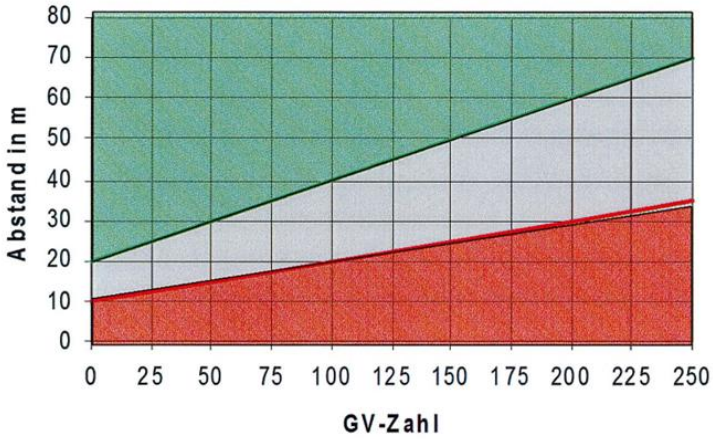
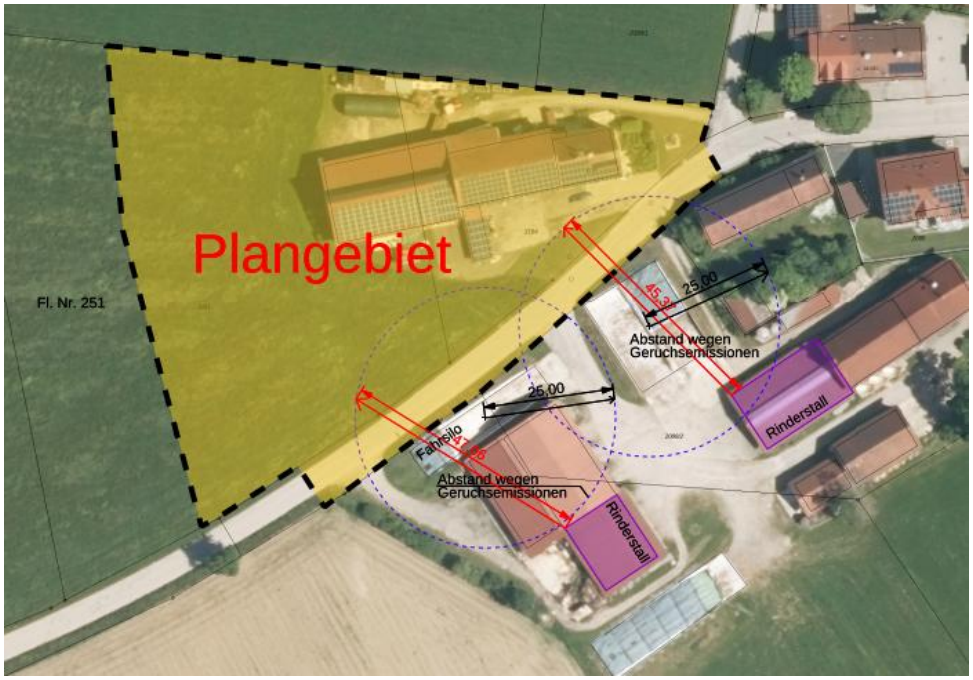


Abbildung 2. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohnhäusern im Dorfgebiet.

Wie der nachfolgende Planauszug zeigt, betragen die geringsten Abstände der bestehenden Stallgebäude 45,35 bzw. 47,05 m.



Beschlussvorschlag:
Die Nutzungsart des Plangebiets wird von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) geändert. Die Bebauungsplanunterlagen sind dementsprechend abzuändern.

Beschlussvorschlag:
Die Begründung ist unter 5 Art der baulichen Nutzung wie folgt zu ergänzen:
Hinsichtlich der dörflichen Prägung und den sich in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe bietet sich die Art der Nutzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) an. Dies ist mit den in der Umgebung gegebenen Emissionen zu begründen. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Im vorliegenden Fall wird der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb auf den Fl. Nrn. 2184 und Teilfläche 2151 für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.
Die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets stellt die Schaffung von neuem Bauland dar und wird dem Wandel von Dörfern gerecht und fördert gleichzeitig den Erhalt der Nutzungsvielfalt der Dörfer. Ziele sind die Förderung des Wohnens in ländlichen Gebieten und die Ermöglichung von Nebenerwerbsbetrieben sowie nicht wesentlich störenden Gewerben. Dies soll die Wohnqualität verbessern, das Zusammenleben auf dem Land erleichtern und der Mobilisierung von Bauland dienen. Die Ausweisung reagiert auch auf die veränderte Struktur in ländlichen Räumen, die nicht mehr ausschließlich von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben geprägt ist. Dörfliche Wohngebiete sollen zudem das Wohnen im ländlichen Raum attraktiver machen. Neben dem Wohnen und Landwirtschaft können auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfte zur Nahversorgung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Betriebe angesiedelt werden. Die Nutzungsmischung, die nicht gleichgewichtig sein muss, trägt dazu bei, den dörflichen Charakter zu erhalten und gleichzeitig eine neue Form der Nutzung zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:
Die Begründung ist unter Immissionsschutz bei “Landwirtschaftliches Anwesen auf Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16 wie folgt zu ergänzen:
Auf den Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16, befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet ein landwirtschaftliches Anwesen mit Rinderhaltung mit einem Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) als Haupterwerbsbetrieb. Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Fahrsiloanlagen sowie ca. 45 Milchkühe mit der anteiligen Nachzucht (ca. 80 GV) in zwei Gebäuden an der Hofstelle.
Aus immissionsschutzfachlicher Betrachtung wird unter Abstimmung mit der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu, die vorliegende Art der Nutzung als Dörfliches Wohnen (MDW) den Anforderungen an ein Dorfgebiet (MD) gleichgesetzt.
Daraus ergibt sich als Abstand zu der nächstgelegenen Fahrsiloanlage ein Abstand von 25,0 m, der in der Mitte der Siloanlage anzusetzen ist.

Hinsichtlich des Erforderlichen Abstands zu der zu der bestehenden Rinderhaltung auf dem Grundstücken Fl. Nrn. 2089/2 und 2183 Milchviehbetrieb mit einem Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) werden die bestehenden Abstände anhand der Diagrammen zur Abstandsregelung Rinderhaltung, des Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen Immissionsschutzbehörden herangezogen.

Dabei wird das Diagramm der Abbildung 2, Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebäuden in Dorfgebieten herangezogen. Hieraus ist zu entnehmen, dass für den in der Stellungnahme angegebenen Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) für den Tatbestand der Einzelfallprüfung, ein Mindestabstand von ca. 20 m ausreichend ist.

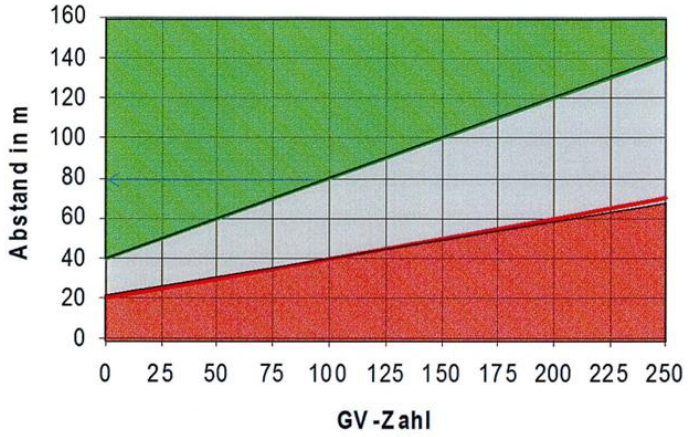


Abbildung 1. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet.

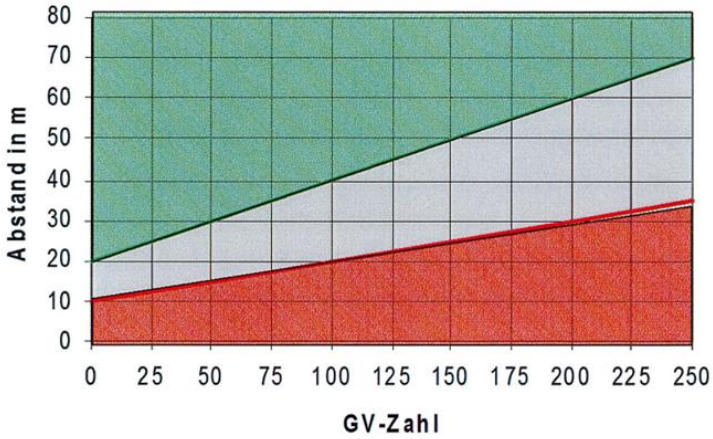
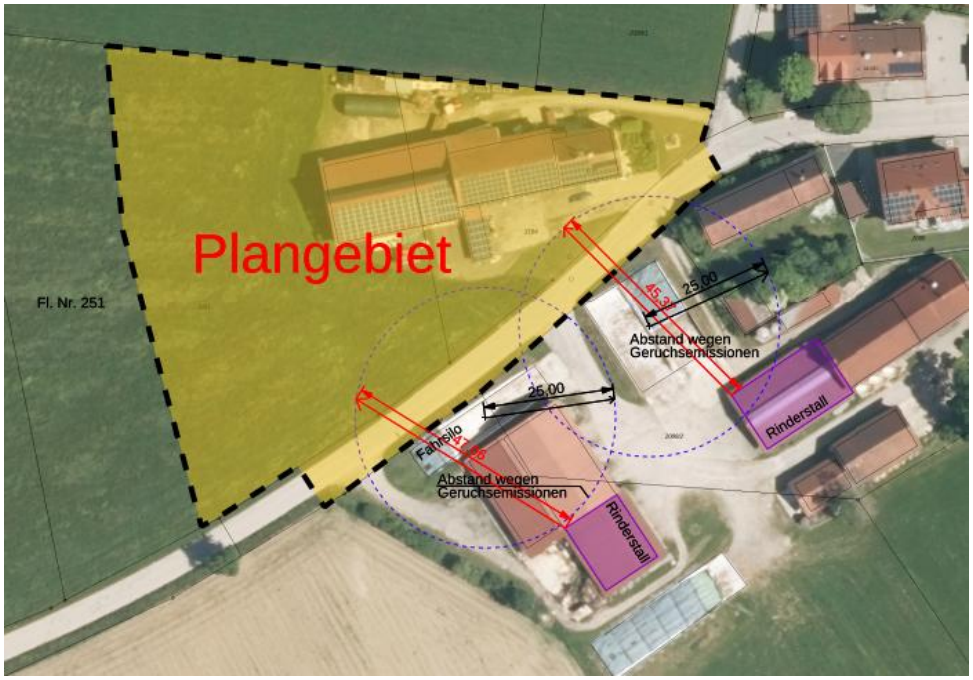


Abbildung 2. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohnhäusern im Dorfgebiet.

Wie der nachfolgende Planauszug zeigt, betragen die geringsten Abstände der bestehenden Stallgebäude 45,35 bzw. 47,05 m.



Somit ist dargelegt, dass die Abstände zu den bestehenden Betriebsanlagen, Fahrsilos und Stallgebäude ausreichend sind und somit für den betreffenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb keine Einschränkungen durch die Entwicklung des plangegenständlichen Baugebiets gegeben sind und der Bestand weiterhin gesichert ist.

4. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Verkehrswesen, Mindelheim, vom 19.08.2025 (Anlage 4)

4.1 Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Stellungnahme:
Gegen das Bauvorhaben bestehen nach den aktuell vorliegenden Informationen unserer Auffassung keine Bedenken unter folgenden Auflagen:

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:
Hinsichtlich der weiteren Erschließung des geplanten Baugebiets sind Zufahrten und Wege gemäß den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung verkehrssicher herzustellen (vgl. Art. 17, 19 BayStrWG, § 45 StVO). Die Erschließung des Baugrundstückes ist dann verkehrssicher, wenn die notwendigen Sichtfelder auf bevorrechtigte Fahrzeuge eingehalten werden, d. h. der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke von 0,80 m bis 2,50 m Höhe ist von allen sichtbehindernden Gegenständen (z. B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen) freizuhalten (Art. 29 BayStrWG, Nr. 6.3.9.3 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen- RASt 06). Wir regen an, die erforderlichen Sichtdreiecke in die Planzeichnung aufzunehmen und zu vermaßen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Der Hinweis zur weiteren Erschließung sollte in die Begründung mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:
Die Begründung ist unter 6 Erschließung wie folgt zu ergänzen:
Hinsichtlich der weiteren Erschließung des geplanten Baugebiets sind Zufahrten und Wege gemäß den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung verkehrssicher herzustellen (vgl. Art. 17, 19 BayStrWG, § 45 StVO). Die Erschließung des Baugrundstückes ist dann verkehrssicher, wenn die notwendigen Sichtfelder auf bevorrechtigte Fahrzeuge eingehalten werden, d. h. der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke von 0,80 m bis 2,50 m Höhe ist von allen sichtbehindernden Gegenständen (z. B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen) freizuhalten (Art. 29 BayStrWG, Nr. 6.3.9.3 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen- RASt 06).

Stellungnahme:
Auf eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist in der Satzung oder Planung zu achten, um eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraumes durch parkende Fahrzeuge zu vermeiden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde lt. Satzung derzeit eine generelle Stellplatzsatzung erarbeitet.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Die Gemeinde Oberrieden besitzt eine entsprechende Stellplatzsatzung, die Bestandteil der Bebauungsplansatzung ist.

Beschlussvorschlag:
Die Gemeinde Oberrieden besitzt eine entsprechende Stellplatzsatzung, die Bestandteil der Bebauungsplansatzung ist. Somit ist dem Hinweis aus der Stellungnahme Rechnung getragen.

Stellungnahme:
Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 3 m Länge aufweisen 8§ 2 GStellV). Der in der Satzung aufgenommene Abstand von 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen wird von uns begrüßt und sollte in der Form beibehalten werden.

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.

5. Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde, Mindelheim, vom 05.08.2025 (Anlage 5)

5.1 Stellungnahme:
Satzung 9.5, Begründung und Umweltbericht: Ausgleichsregelung:
Hierzu kann von unserer Seite noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da die Angaben zur erforderlichen 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 erforderliche Ausgleichsfläche wird in dem folgenden Entwurf mit aufgenommen und dargestellt.

Stellungnahme:
Hierzu ein Hinweis auf redaktionellen Fehler:
Im Umweltbericht, Seite 30 bei „Erfassen und Bewerten des Bestandes ..." steht Ackerland. Es ist aber Grünland. Macht aber bezüglich Kompensationsbedarf keinen Unterschied. Trotzdem bitte ändern.

Beschlussvorschlag:
Die Unzulänglichkeit wird berichtigt.

Stellungnahme:
Baugrenzen:
Die Baugrenze an Westseite ist deutlich nach innen zu rücken. Derzeit ist jeweils nur 1 lm Abstand vorgesehen. Die dort vorhandenen bzw. festgesetzten Gehölzpflanzungen dürfen grundsätzlich im Wurzelraum und oberirdisch bezüglich Lichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Zum Eingrünungstreifen an der Westseite muss mindestens 3 m Abstand mit der Baugrenze eingehalten werden, damit die Gehölze nicht mit dem Bauwerk kollidieren und damit man um das Gebäude herumlaufen und den Garten sinnvoll nutzen kann.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Der Anregung der Stellungnahme, die Baugrenze, um zusätzlich 2,0 m von der Innenseite der Ortsrandeingrünung abzurücken, soll nicht gefolgt werden. Die Baugrenze soll in der Lage wie im Vorentwurf dargestellt belassen werden.

Beschlussvorschlag:
Die Baugrenze wird in der Lage wie im Vorentwurf dargestellt belassen.

6. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, vom 04.08.2025 (Anlage 6)

6.1 Zu der o.g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim wie folgt Stellung:

Stellungnahme:
Südöstlich der geplanten Bebauung liegt auf den Flurnummern 2089/2 und 2183, der Gemarkung Hohenreuten die landwirtschaftliche Hofstelle der Familie Schalk. Familie Schalk hält ca. 45 Milchkühe mit der anteiligen Nachzucht (ca. 80 GV) in zwei Gebäuden an der Hofstelle.
Der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes der Familie Schalk muss weiterhin gesichert sein.
Direkt an der Straße zur geplanten Bebauung befindet sich ein Fahrsilo der Familie Schalk. Laut Arbeitspapier des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sollte von Gärfuttersilos ein Mindestabstand von 50 m gegenüber Wohnnutzung in einem Wohngebiet eingehalten werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Hinsichtlich des in der Stellungnahme vorgetragenen immissionsschutzrechtlichen Sachverhalts wird auf die ausführlichen Abwägungen, zu dieser Thematik der Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz, verwiesen.
Die Abwägung kommt, nachdem die Art der Nutzung auf ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) abgeändert wurde, zu dem Ergebnis, dass die Abstände zu den bestehenden Betriebsanlagen, Fahrsilos und Stallgebäude ausreichend sind und somit für den betreffenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb keine Einschränkungen durch die Entwicklung des plangegenständlichen Baugebiets gegeben sind und der Bestand weiterhin gesichert ist.

Beschlussvorschlag:
Nachdem die Art der Nutzung auf ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) abgeändert wurde, sind die Abstände zu den bestehenden Betriebsanlagen, Fahrsilos und Stallgebäude ausreichend und somit bestehen für den betreffenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb keine Einschränkungen durch die Entwicklung des plangegenständlichen Baugebiets.

7. Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH, Kempten, vom 03.09.2025 (Anlage 7)

7.1 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter

entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Stellungnahme:
Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.
Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Die Begründung enthält bereits Ausführungen zu den in der Stellungnahme genannten Hinweise.

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

8. Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg, vom 22.08.2025 (Anlage 8)

8.1 Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Stellungnahme:
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.

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.

9. Stellungnahme Regierung von Schwaben, Augsburg, vom 27.08.2025 (Anlage 9)

9.1 Stellungnahme:
Landesplanerische Belange sind nicht berührt.

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:
Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet teilweise im Bauschutzbereich des Flughafens Memmingen liegt. Ob und inwiefern sich hieraus besondere fachliche Anforderungen an die Planung ergeben, wird von der zuständigen Fachbehörde (Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern) zu beurteilen sein.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Das Luftamt Südbayern wurde bereits bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Stellungnahme wurde von dieser Stelle nicht abgegeben.

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

10. Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Memmingen, vom 30.07.2025 (Anlage 10)

10.1 Stellungnahme:
Gegen die in Aussicht genommene Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

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

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.

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 in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

11. Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr, Bonn, vom 30.07.2025 (Anlage 11)

11.1 **Stellungnahme:**
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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

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

12. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kempten, vom 19.08.2025 (Anlage 12)

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

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 Abwägung 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- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
800 m östlich des Vorhabens liegt das Trinkwasserschutzgebiet der öffentlichen Wasserversorgung von Oberrieden.
Das Plangebiet liegt am Rand des Vorranggebietes für die Sicherung von Wasservorkommen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Zu den Inhalten der Stellungnahme sind in der Begründung und im Umweltbericht bereits entsprechende Ausführungen enthalten.

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

Stellungnahme:
3. Grundwasserstände
Es liegen keine Informationen zu Grundwasserständen vor.
Sofern der Gemeinde nähere Informationen vorliegen, bitten wir, diese in weiteren Verfahrensschritten mit aufzunehmen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Zwischenzeitlich wurde ein Hydrogeologischer Bericht, Standortbeurteilung zur Niederschlagsversickerung erstellt, der in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurde. Bei der angelegten Baggerschürfe bis zu einer Tiefe von 4,60 m wurde kein Grund- und Schichtwasser aufgeschlossen.

Beschlussvorschlag:
Der Hydrogeologischer Bericht, Standortbeurteilung zur Niederschlagsversickerung in Verbindung mit der angelegten Baggerschürfe bis zu einer Tiefe von 4,60 m brachte keinen Aufschluss von Grund- und Schichtwasser.

4. Abwasserbeseitigung

Stellungnahme:
Grundsätzlich besteht zu den Ausführungen zur Abwasserbeseitigung Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

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

Stellungnahme:
Das frühzeitige Einplanen von Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers über die bewachsene Bodenzone wird empfohlen.

Hinweis:
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist mittlerweile das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024 maßgebend.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Zwischenzeitlich wurde ein Hydrogeologischer Bericht, Standortbeurteilung zur Niederschlagsversickerung erstellt, der in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurde. Dabei wurden die in der Stellungnahme dargelegten Sachverhalte entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:
Nach Erstellung des Hydrogeologischen Berichts, Standortbeurteilung zur Niederschlagsversickerung wurden die in Stellungnahme vorgebrachten Sachverhalte, in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet und berücksichtigt.

Stellungnahme:
5. Gewässer und Hochwasser
Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Auf Grund der topographischen Lage des Geltungsbereiches muss auch mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Abwägung:
Zu der in der Stellungnahme angeführten Hangwasserthematik sind in der Begründung und im Umweltbericht bereits entsprechende Ausführungen enthalten.

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

Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan “Hohenreuten West“
OT Hohenreuten der Gemeinde Oberrieden

in der Entwurfsfassung vom 14.07.2025 gem. § 4 Abs. 1 BauGB
in der Zeit vom Montag, den 28.07.2025 bis einschließlich 27.08.2025

	Anschrift	E-Mail-Adresse	Antwort Am	Keine Einwen-dungen	Einwen-dungen
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de	06.08.2025		
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de	04.08.2025		
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@blfd.bayern.de			
5.	BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim	bn-mm-ua@t-online.de			
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)	C.Weis@telekom.de	03.09.2025		
7.	Gemeinde Breitenbrunn , Kirchstr. 1, 87739 Breitenbrunn	bgm-breitenbrunn@vgem-pfaffenhausen.de			
8.	Gemeinde Kammlach , Pfarrer-Herb-Straße 11, 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.bayern.de	18.08.2025		
9.	Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg	info@hwk-schwaben.de	12.08.2025		
10.	Industrie- und Handelskammer Schwaben , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de	22.08.2025		
11.	Herrn Dr. Bernhard Niethammer Kreisheimatpfleger Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de			
12.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 6, 87700 Memmingen	schwaben@lbv.de			
13.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de	11.08.2025		
14.	Landratsamt Unterallgäu Bodenschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	Bodenschutz	22.08.2025		
15.	Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	brigitte.fischer@lra.unterallgaeu.de	05.08.2025		
16.	Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	Claus.lrsigler@lra.unterallgaeu.de	01.08.2025		
17.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	johann.rosskopf@lra.unterallgaeu.de	19.08.2025		
18.	Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	thomas.scholz@lra.unterallgaeu.de	04.08.2025		

19.	Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de	04.08.2025		
20.	LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe	kontakt@lew-verteilnetz.de	27.08.2025		
21.	Luftamt Südbayern , Maximilianstr. 39, 80538 München	poststelle@reg-ob.bayern.de			
22.	Markt Pfaffenhausen , Hauptstraße 34, 87772 Pfaffenhausen	pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de			
23.	Markt Erkheim , Marktstr. 1, 87746 Erkheim	vorzimmer@erkheim.de	05.08.2025		
24.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de	27.08.2025		
25.	Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de	06.08.2025		
26.	Firma schwaben netz gmbh , Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de	18.08.2025		
27.	Staatliches Bauamt Kempten , Rottachstraße 13, 87439 Kempten	poststelle@stbake.bayern.de			
28.	Stadt Mindelheim , Maximilianstraße 26, 87719 Mindelheim	poststelle@mindelheim.de	29.07.2025		
29.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim	poststelle-mn@adbv-mm.bayern.de	30.07.2025		
30.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	30.07.2025		
31.	Wasserwirtschaftsamt Kempten , Rottachstr. 15, 87439 Kempten	poststelle@wwa-ke.bayern.de	19.08.2025		

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

Balzhausen, 11.11.2025

gerhard glogger, architekt