

Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu



Umweltbezogene Stellungnahmen

zur

Öffentlichen Auslegung

Nach § 3 Abs 2 BauGB

Bebauungsplan
“Hohenreuten West“
OT Hohenreuten

zum

Vorentwurf
Fassung vom 14.07.2025

2

unterallgäu
landratsamt

Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

Wasserrecht

per E-Mail
glogger architekten partnerschaft mbb
info@glogger-architekten.de

Gesch.-Nr. 33-6323.3
Bearbeiter/in [REDACTED]
Gebäude/Zi.Nr. Gebäude 1, Raum 337
Besuchsadresse Bad Wörishofer Str. 33
Mindelheim

Datum 04.08.2025

**Aufstellung des Bebauungsplans „Hohenreuten West“ und Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Oberrieden;
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Öffentliche Wasserversorgung

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.

2. 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.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung



Postadresse
Landratsamt Unterallgäu
Postfach 13 62
87713 Mindelheim

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

Telefon (08261) 995-0
Telefax (08261) 995-333
www.unterallgaeu.de
info@lra.unterallgaeu.de

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

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).

4. Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser

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

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

5. Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. Wir bitten darum, betroffene Bürgerinnen und Bürger auf diese Erlaubnispflicht hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen



Sachgebietsleiter

3

Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

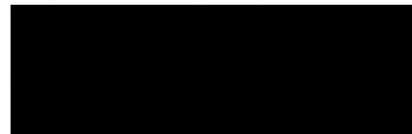
Immissionsschutz

Per E-Mail an: info@glogger-architekten.de

Glogger Architekten
Partnerschaft mbB
Blumenstraße 2

86843 Balzhausen

Gesch.-Nr. 31 -1711.3/1
Bearbeiter/in [REDACTED]
Gebäude/Zi.Nr. Gebäude 1, Raum 314
Besuchsadresse Bad Wörishofer Str. 33
Mindelheim



Datum 04.08.2025

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

1. Gemeinde
Oberrieden
☐ Flächennutzungsplan
☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan
für das Gebiet Hohenreuten West
☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
☐ Sonstige Satzung
☒ Frist für die Stellungnahme: 27.08.2025 (§ 4 BauGB)
Verfahrensstand: Vorentwurf vom 14.07.2025



Postadresse
Landratsamt Unterallgäu
Postfach 13 62
87713 Mindelheim

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

Telefon (08261) 995-0
Telefax (08261) 995-333
www.unterallgaeu.de
info@lra.unterallgaeu.de

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

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

- Immissionsschutz -

2.1 ☐ Keine Äußerung bzw. keine Bedenken und Anregungen2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☒ Einwendungen

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

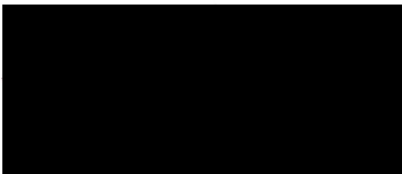
§ 50 BImSchG

☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

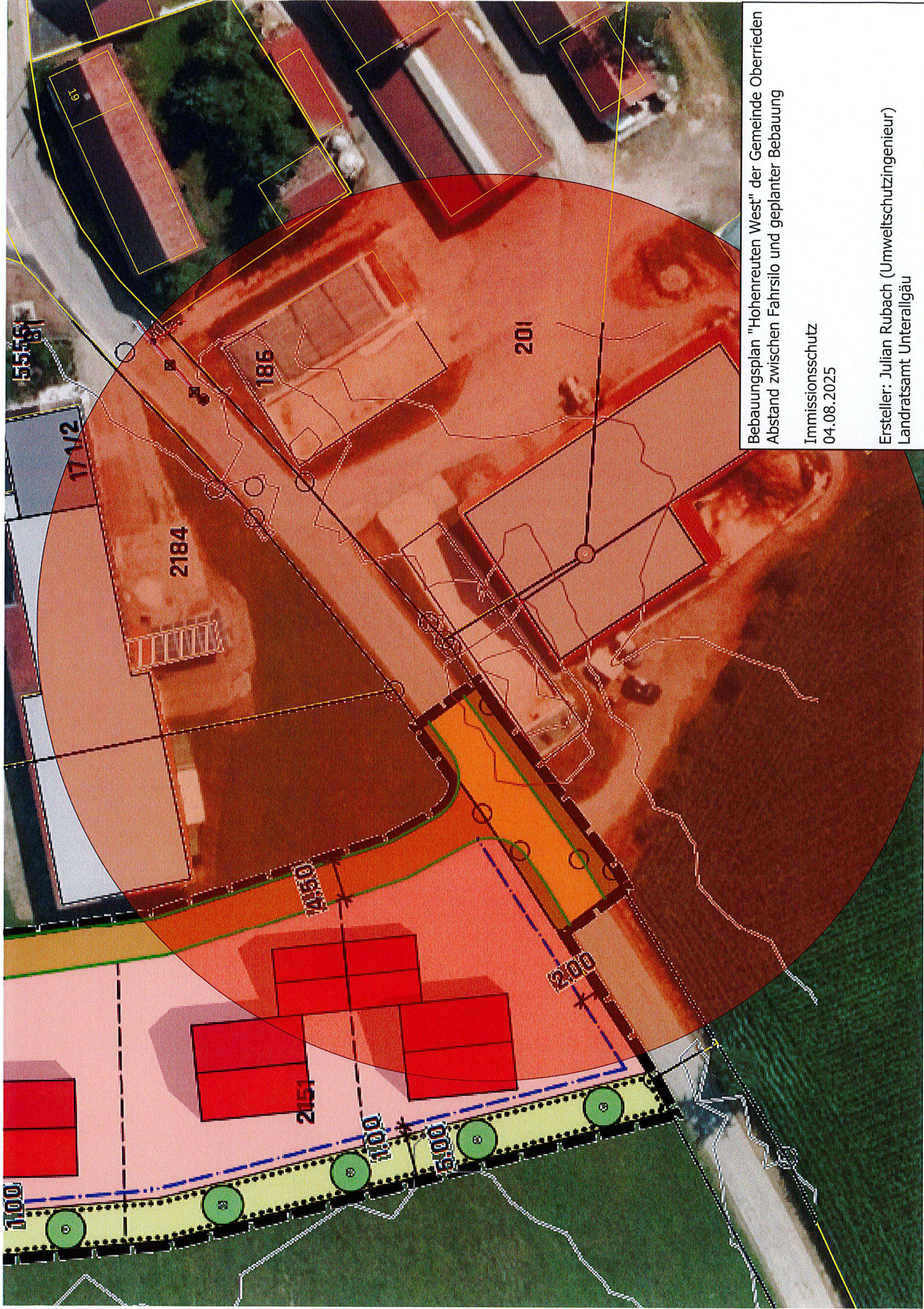
Einstufung des Baugebiets aus Dorfgebiet. Dort sind höhere Geruchsimmissionen hinzunehmen. Der Mindestabstand zu Fahrsilos beträgt hier „nur“ 25 m.

2.5

☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage



/ Umweltschutzingenieur



Bebauungsplan "Hohenreuten West" der Gemeinde Oberrieden
Abstand zwischen Fahrсило und geplanter Bebauung

Immissionsschutz
04.08.2025

Ersteller: Julian Rubach (Umweltschutzingenieur)
Landratsamt Unterallgäu

5

Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde Unterallgäu

BP „Hohenreuten West“ Gemeinde Oberrieden:

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.

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.

Baugrenzen:

Die Baugrenze an Westseite ist deutlich nach innen zu rücken. Derzeit ist jeweils nur 1m 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.



Fachkraft für Naturschutz und Landschaftspflege
05.08.2025

12

Wasserwirtschaftsamt
Kempten



WWA Kempten – Rottachstraße 15 - 87439 Kempten

per Mail:
info@glogger-architekten.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-MN 183-
19418/2025

Datum
19.08.2025

Bebauungsplan "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, sowie dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Oberrieden - Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Altlasten

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

2. Wasserversorgung/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.

3. Grundwasserstände

Es liegen keine Informationen zu Grundwasserständen vor.

Sofern der Gemeinde nähere Informationen vorliegen, bitten wir, diese in weiteren Verfahrensschritten mit aufzunehmen.

4. Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich besteht zu den Ausführungen zur Abwasserbeseitigung Einverständnis.

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.

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.

Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,

Gez.



Abteilungsleiter Landkreis Unterallgäu und Stadt Memmingen