

BEKANNTMACHUNG

über die Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zur 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Bebenhausen – Talstraße Süd"

Der Gemeinderat Kettershausen hat mit Sitzung des Gemeinderates vom 05.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“ sowie die 2. Änderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren beschlossen. Mit Sitzung am 21.03.2024 hat der Gemeinderat den Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes gebilligt und bestimmt, dass das **Beteiligungsverfahren** nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet werden soll (siehe Lagepläne mit Stand vom 21.03.2024).

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Anlagen, sowie der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“, bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie der Begründung mit Anlagen, jeweils in der Fassung vom 21.03.2024, werden in der Zeit

von **Montag den, 22.04.2024** bis **einschließlich Mittwoch, den 29.05.2024**

unter folgender Adresse

<https://www.kettershausen.de/unsere-gemeinde/ortsrecht/bebauungsplaene>

veröffentlicht.

Auch der Inhalt dieser Bekanntmachung ist im Internet unter <https://www.kettershausen.de/unsere-gemeinde/ortsrecht/bebauungsplaene> veröffentlicht.

Stellungnahmen können während der genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z. B. schriftlich oder zur Niederschrift.

Per E-Mail an info@kettershausen.de

Schriftlich an **Gemeinde Kettershausen, Waldstraße 15, 86498 Kettershausen**

Als weitere Zugangsmöglichkeit werden die Unterlagen

- in der Gemeindeverwaltung Kettershausen, Waldstraße 15, 86498 Kettershausen zu den folgenden Zeiten
 - Montag bis Freitag 07:30 Uhr - 12.30 Uhr
 - Montag 19.00 Uhr - 20.00 Uhr
- sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen, Marktplatz 1, 87727 Babenhausen zu den folgenden Zeiten
 - Montag bis Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
 - Montag 14:00 Uhr – 16:00 Uhr
 - Donnerstag 16:00 Uhr – 18:00 Uhr

für jedermanns Einsichtnahme vorgehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Zu den Planungen sind **folgende umweltrelevanten Informationen** verfügbar :

- **Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung** gemäß § 2 und 2a BauGB als Bestandteil der Begründung mit Bestandsaufnahme, Auswertung von Grundlageninformationen, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.
- **Umweltbericht zum Bebauungsplan** gemäß § 2 und 2a BauGB als Bestandteil der Begründung mit Bestandsaufnahme, Auswertung von Grundlageninformationen, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
- **Hydrogeologischer Kurzbericht, Fassung vom 21.03.2024** zu Vorgaben und Aufgabenstellung, den Standortverhältnissen und der Geologie, der Feld- und Laboruntersuchungen, der Untersuchungsergebnisse und dem sich daraus ergebenden Fazit sowie abschließenden Bemerkungen
- **Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten** zu den Schutzgütern aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Schutzgut Mensch

- Hinweis zu Abständen der Schalleistungspegel
- Hinweis, dass Lärm-Emissionen erst nach Betriebsbeschreibung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes überschlägig berechnet werden können
- Feststellung das keine schädlichen Lärmimmissionen im geplanten Baugebiet zu erwarten sind

Schutzgut Boden und Wasser

- Feststellung, dass die Wasserversorgung der Gemeinde Kettershausen als gesichert anzusehen ist
- Hinweis, dass die Prüfung der Kapazitäten der Kläranlage in Zuständigkeit der Gemeinde Kettershausen zu prüfen sind
- Feststellung, dass auf die gesetzlichen Vorgaben sowie das technische Regelwerk und etwaige Erlaubnispflicht zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ausreichende hingewiesen wurde
- Hinweis, dass die Überprüfung der beschränkten Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in die Günz und den Mühlbach derzeit ausstehend ist und zu prüfen ist ob die Planung an das Trennsystem angeschlossen werden soll
- Hinweis auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung
- Feststellung, dass Planung nicht in festgesetztem Überschwemmungsgebiet liegt
- Hinweis auf die Möglichkeit von wild abfließendem Hang- und Schichtwasser und dass ein Nachweis darüber zu erbringen ist, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Hangwasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder verändert wird
- Empfehlungen verschiedener Merkblätter zu wild abfließendem Hangwasser und zur Überflutungsvorsorge
- Hinweise zur Bauwasserhaltung
- Feststellung, dass im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind
- Hinweis, dass das Baugebiet so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen ist, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch-, und Löschwasser gesichert ist

- Feststellung, dass keine Wasserschutzgebiete betroffen sind
- Hinweis, dass auf Grund der im regionalen Kontext hohen natürlichen Ertragsfähigkeit eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich ist
- Hinweis, dass mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist und ein fachkundiger Nachweis erforderlich ist, dass eine mögliche Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen
- Einverständnis zu den Festsetzungen der Siedlungsentwässerung
- Hinweis, dass sich der Vorhabensbereich zwar nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, jedoch großteils in einem wassersensiblen Bereich
- Hinweis, dass einer Neuversiegelung von Fläche, neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden kann
- Hinweis, dass im Gesamtgemeindegebiet von Ketershausen Flächenpotenziale vorhanden sind und es grundsätzlich die Möglichkeit gibt Flächen, welche nicht zur Nutzung zur Verfügung stehen, aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Bedenken bezüglich des Ausgangszustandes der Ausgleichsfläche
- Kritik zur Gestaltung der Ausgleichsfläche (Großbäume unterbrechen Streuobstkonzept, Empfehlung zuerst Pflegenden zu ermitteln, Pflanzabstände zu schmal für heutige Schwader)
- Kritik, dass aktuelle Planung der Ausgleichsfläche nur mit unverhältnismäßigem Aufwand pflegbar ist
- Gemeinde Ketershausen sollte bei Genehmigung von Baumaßnahmen auf die Einhaltung der Vorgaben zur Grünordnung und Artenschutz hinweisen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

- Hinweis, dass bei Erdbewegungen auf mögliche Bodenfunde zu achten ist, da sich in unmittelbarer Nähe ein Bodendenkmal befindet
- Auflage zur gesetzlichen Meldepflicht von Bodenfunden

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Die Bemühungen der Gemeinde zur Schaffung einer qualifizierten Ortsrandeingrünung sowie die Festsetzungen zur Gebäudetypologie wurden begrüßt
- Hinweis, dass sich das Plangebiet im Randbereich des Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller befindet
- Erweiterung des Ortsrand östlich und westlich der Talstraße wird kritisch gesehen
- Planung sollte hinsichtlich einer ansprechenden Ortslinie bestenfalls verworfen oder nur westlich der Talstraße fortgeführt werden
- Hinweis, dass der Eingrünung des Plangebietes im Westen eine besondere Bedeutung zukommt und diese in öffentlicher Hand liegen sollte

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

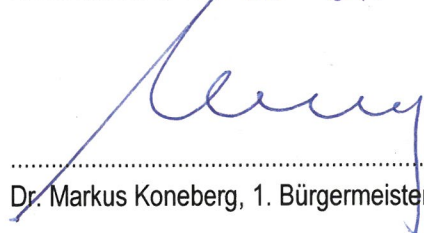
Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Gleichzeitig sind die betroffenen (Fach-) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den Entwurfsständen mit Begründung zu äußern (Beteiligung und Anhörung). Für den Bebauungsplan und die 2. Flächennutzungsplanänderung wird ein jeweils eigenständiger Umweltbericht erstellt, welcher in die Begründung integriert ist.

Der Billigungs- und Verfahrensbeschluss zu den Entwurfsständen der 2. Flächennutzungsplanänderung sowie des genannten Bebauungsplanes werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

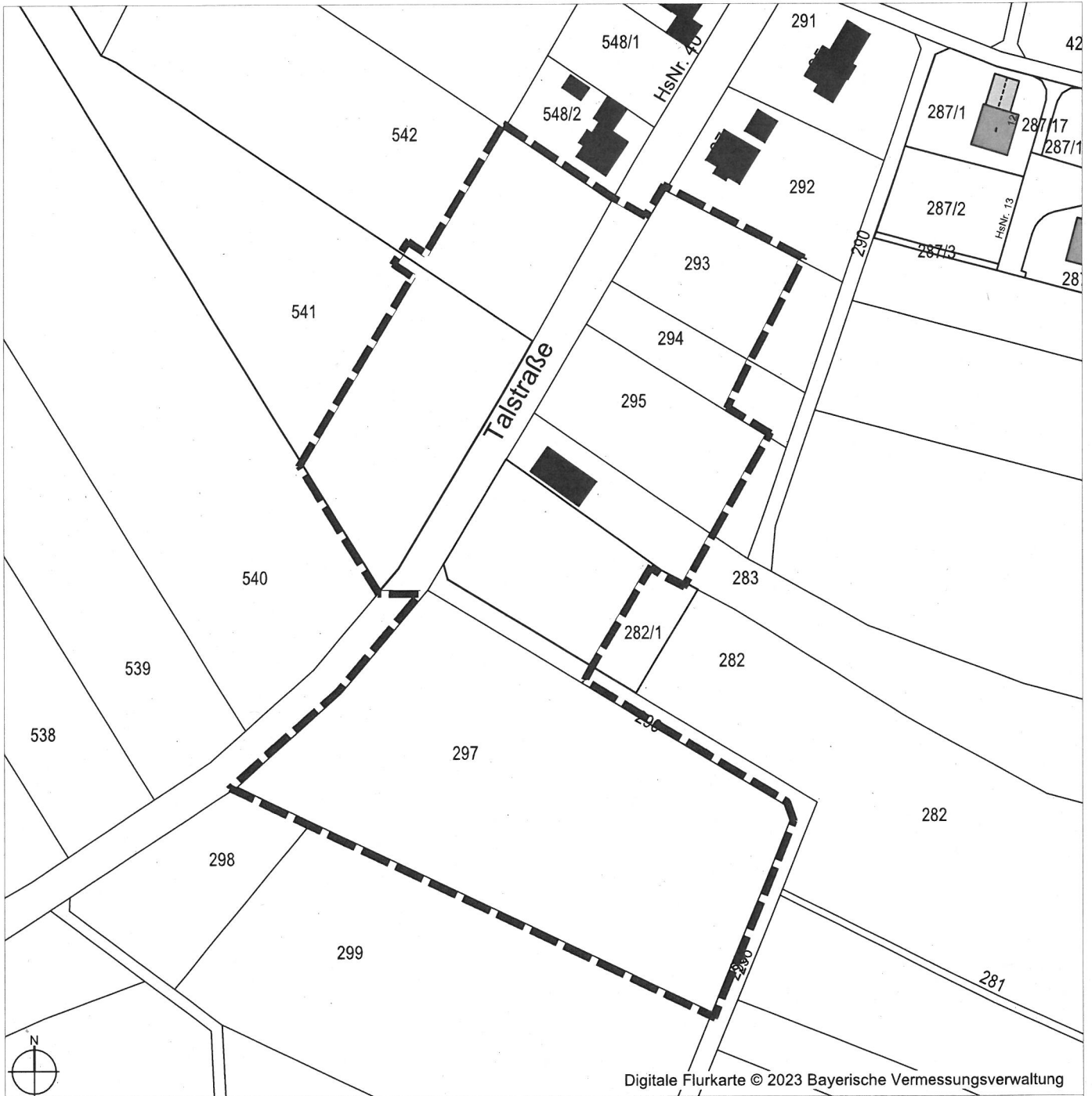
Kettershausen, den 12 . 04. .2024


.....
Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister



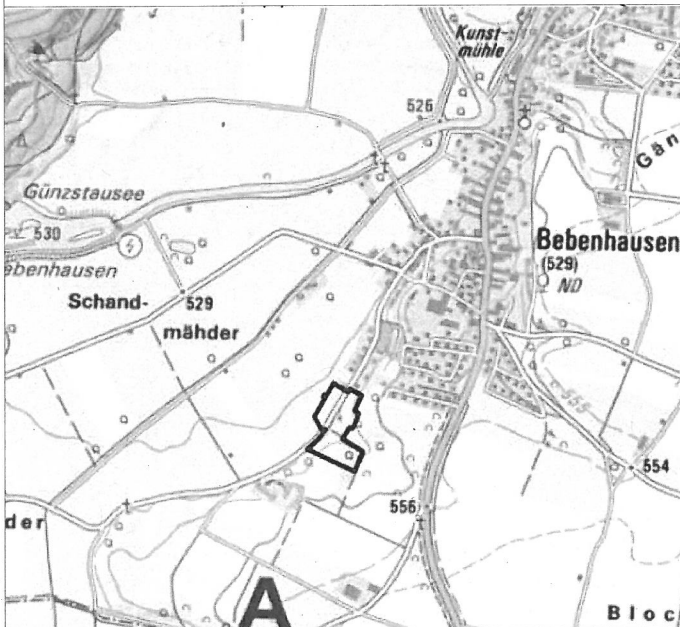
Angeschlagen: 12 . 04. .2024

Abgenommen: . . 2024



Digitale Flurkarte © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Lage Planungsgebiet im Raum (nicht maßstäblich)



PROJEKTNR.: 22-052

Flächennutzungsplan

"2. Änderung des Flächen-nutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan"

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Kettlershausen
 Waldstraße 15
 86498 Kettlershausen

PLANINHALT

Lageplan

Anlage zum Entwurf

Fassung vom 21.03.2024



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdla
 + Stadtplaner
 Buchloer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de

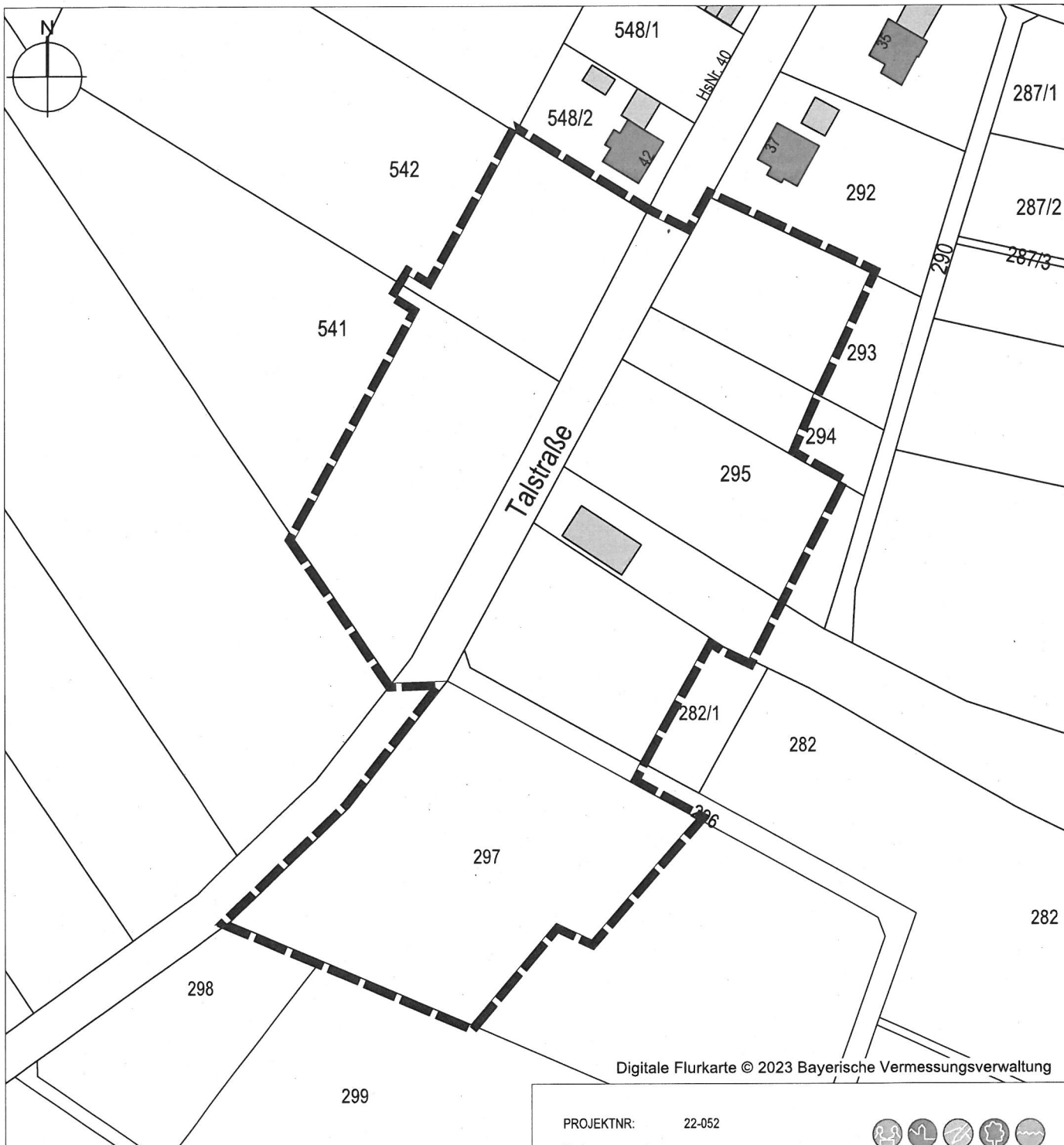
www.daurerhasse.de



MAßSTAB

1:1.500

Bearbeiter: km



Digitale Flurkarte © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Lage Planungsgebiet im Raum (nicht maßstäblich)



PROJEKTNR: 22-052

Bebauungsplan "Bebenhausen - Talstraße Süd"

Landkreis Unterallgäu
Gemeinde Kettlershausen
Waldstraße 15
86498 Kettlershausen



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten dbla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de



PLANINHALT

Lageplan

Entwurf

Fassung vom 21.03.2024

MAßSTAB

1:1.250

Bearbeiter: km