



PROJEKTNR: 22-052

Bebauungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“ 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Kettershausen
Waldstraße 14
86498 Kettershausen



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Umweltbezogene Stellungnahmen

eingegangen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach
§§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB

EINGANG 16. JAN. 2024

Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

DAURER + HASSE
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

Bauwesen

Gesch.-Nr. [REDACTED]
Bearbeiter/in [REDACTED]
Gebäude/Zi.Nr. [REDACTED]
Besuchsadresse Bad Wörishofer Str. 33
Mindelheim
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED].de
Datum 12.01.2024

Aufstellung und Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie Neuaufstellung Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB, Gemeinde Kettershausen

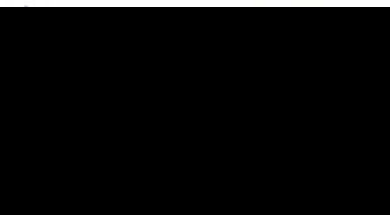
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 12.01.2024 und die Beteiligung am Verfahren.

Mit der oben genannten Planung besteht nach unserem bisherigen Kenntnisstand über das Planungsgebiet, soweit es aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, von Seiten der Ortsplanung Einverständnis.

Die Bemühungen der Gemeinde zur Schaffung einer qualifizierten Ortsrandeingrünung sowie die Festsetzungen zur Gebäudetypologie werden begrüßt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



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

[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Montag, 15. Januar 2024 16:41

[REDACTED]
AW: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB für die 2.Änd. des FNP Ketershausen und die Neuaufstellung des BP "Bebenhausen - Talstraße Süd"

[REDACTED]

gegen oben angegebenes Vorhaben bestehen von Seiten der Bodendenkmalpflege, nach meinem jetzigen Kenntnisstand, keine Einwände! Ich weise aber darauf hin, dass bei Erdbewegungen auf mögliche Bodenfunde zu achten ist, da sich in unmittelbarer Nähe das Bodendenkmal D-7-7827-0039 ; Siedlung der Hallstattzeit, befindet und damit im Bereich der Planung eine Denkmalvermutung vorliegt! Selbst die kleinsten Hinweise sind sofort an das Landratsamt UA zu melden.

Auflage:

Die bauausführenden Firmen sind auf die gesetzliche Meldepflicht von Bodenfunden gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von:

[REDACTED]
Gesendet: Freitag, 12. Januar 2024 08:13

An: [REDACTED]
Betreff: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB für die 2.Änd. des FNP Ketershausen und die Neuaufstellung des BP "Bebenhausen - Talstraße Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Ketershausen hat mit Sitzung vom 05.10.2023 den **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan „**Bebenhausen – Talstraße Süd**“ sowie zur **2. Änderung des Flächennutzungsplanes** gefasst. Mit Sitzung vom 14.12.2023 wurden die **Vorentwurfsfassungen** jeweils mit Stand vom 14.12.2023 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

per E-Mail

[REDACTED]

Wasserrecht

Gesch.-Nr. [REDACTED]
Bearbeiter/in [REDACTED]
Gebäude/Zi.Nr. [REDACTED]
Besuchsadresse Bad Wörishofer Str. 33
Mindelheim
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Datum 24.01.2024

Aufstellung des Bebauungsplans „Bebenhausen - Talstraße Süd“ und 2. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Kettershhausen; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

[REDACTED],

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

1. Öffentliche Wasserversorgung

Die Gemeinde Kettershhausen gewinnt ihr Trinkwasser aus einem Tiefbrunnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2141/7 der Gemarkung Kettershhausen. Zukünftig sollen für die Wasserversorgung der Gemeinde Kettershhausen hauptsächlich die neuen Brunnen BR 2 und BR 3 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2141/6 der Gemarkung Kettershhausen genutzt werden. Um festzustellen, ob die beiden neuen Brunnen alleine eine ausreichende Wasserversorgung der Gemeinde Kettershhausen gewährleisten können, findet zurzeit ein Probetrieb der Brunnen statt. Dafür erteilte das Landratsamt der Gemeinde Kettershhausen mit Bescheid vom 15.05.2023 die Zulassung des vorzeitigen Beginns der Grundwasserförderung aus den Brunnen BR 2 und BR 3 für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Kettershhausen, befristet bis 31.12.2025. Die Wasserversorgung der Gemeinde Kettershhausen ist somit als gesichert anzusehen. Wasserschutzgebiete sind von den Bauleitplanungen nicht betroffen.

Grundsätzliche Einwände gegen die im Betreff bezeichneten Bauleitplanungen bestehen demnach nicht.



2. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Ketershausen zugeleitet (vgl. Nr. 12 der Begründung zur Satzung).

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

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auf gesetzliche Vorgaben sowie das einschlägige technische Regelwerk und eine etwaige Erlaubnispflicht wurde ausreichend hingewiesen (vgl. Hinweis 9 zur Satzung sowie Begründung Nr. 9.2.10 zur Satzung).

Derzeit ist die Überprüfung der beschränkten Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus den Ortsteilen Bebenhausen und Ketershausen über 7 Einleitungsbauwerke in die Günz und den Mühlbach vom 13.08.1996 ausstehend.

Es ist zusätzlich zu überprüfen, ob die geplante Bauleitplanung an dieses Trennsystem angeschlossen werden soll. Dies würde die angeschlossene Fläche und Einleitungsmenge der bestehenden Einleitungen beeinflussen. Die aktuelle Überprüfung ist ggf. aufgrund der geplanten Bauleitplanung anzupassen.

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

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 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 Wohn- und Mischgebiet 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.

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

[REDACTED]
[REDACTED]



WWA Kempten - Postfach 26 44 - 87416 Kempten

Planungsbüro DAURER + HASSE
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
25.01.2024

**Aufstellung und Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
Neuaufstellung Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“
gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

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.



Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wir weisen darauf hin, dass der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit verfügt. Aufgrund der sensiblen Lage, in Verbindung mit der Größe des Eingriffs, ist nach BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.

3. Grundwasser

Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die mögliche Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, ist im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

4. Siedlungsentwässerung

Mit den Ausführungen unter § 15 des Satzungsentwurfs, sowie unter Punkt 9 der „Hinweise durch Text“ besteht unsererseits Einverständnis.

5. Gewässer und Hochwasser

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung sind keine Gewässer vorhanden und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sind in Bereich des Vorhabens keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Der Vorhabensbereich befindet sich Großteils in einem wassersensiblen Bereich in etwa 150 m Entfernung zum Überschwemmungsgebiet der Günz (HQ100). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen bis an die geplante Bebauung heranreichen.

Aufgrund der Lage am Fuße einer Hanglage muss im gesamten Vorhabensbereich mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Wir empfehlen bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung 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.







Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature block]

Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Planungsbüro DAURER + HASSE
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
per E-Mail

Telefon: 
Telefax: 
E-Mail: 
Homepage: www.rvdi.de
Ihr Aktenzeichen: –
Ihr Schreiben vom: 12.01.2024
Unser Zeichen: 
Datum: 23.01.2024

Bebauungsplan Bebenhausen - Talstraße Süd und 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Kettershäusen

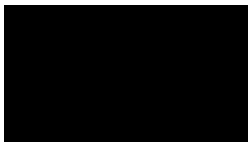
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionalverband Donau-Iller schreibt derzeit den Regionalplan Donau-Iller fort. Am 05.12.2023 hat die Verbandsversammlung den Satzungsbeschluss gefasst. Der Regionalplanentwurf wurde zur Genehmigung bei den Obersten Landesplanungsbehörden eingereicht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für Naturschutz und Landschaftspflege, welches mit Plansatz B I G (7) festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt wird. In diesen Vorbehaltsgebieten soll den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungen eingeräumt werden.

Aufgrund der randlichen Lage und in Anbetracht des Verfahrensstands der Gesamtfortschreibung des Regionalplans werden keine Einwände erhoben. Eine Auseinandersetzung mit diesem Vorbehaltsgebiets in der Begründung des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans wäre dennoch sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen



Mehrfertigung zur Kenntnisnahme per E-Mail

*- Regierung von Schwaben,
Höhere Landesplanungsbehörde*

EINGANG 3 1. JAN. 2024

Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

Immissionsschutz

Planungsbüro DAURER + HASSE
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

Gesch.-Nr. [REDACTED]
Bearbeiter/in [REDACTED]
Gebäude/Zi.Nr. [REDACTED]
Besuchsadresse Bad Wörishofer Str. 33
Mindelheim
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Datum 29.01.2024

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

1. Gemeinde Kettershausen
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan 2. Änderung <input checked="" type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „Bebenhausen - Talstraße Süd“ <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 13.02.2024 (§ 4 BauGB)
Verfahrensstand: 14.12.2023



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

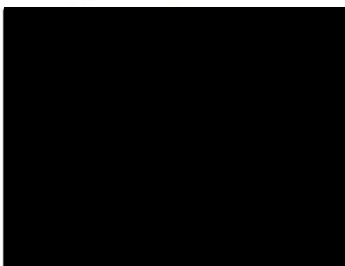
2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

- Immissionsschutz -

- 2.1 Keine Äußerung bzw. keine Bedenken und Anregungen
- 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.3 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
- Rechtsgrundlagen
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 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
- In § 17 der Satzung ist für ein WA bei einem Schallleistungspegel 45 dB(A) ein Abstand von 7 m genannt. Dieser Abstand ist fehlerhaft. Tatsächlich müsste hier 4 m stehen.
 - Gem. Angaben in der Begründung befindet sich auf Flurnr. 283, Gem. Bebenhausen ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Um schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können, ist hierfür eine detaillierte Betriebsbeschreibung (Betriebszeiten, Arbeiten vor Ort, Lärmemissionen, Luftemissionen, An- und Abfahrverkehr usw.) mit Kennzeichnung in einem Lageplan dem SG Immissionsschutz zu übermitteln.
 - Des Weiteren ist interessant, was sich auf Flurnr. 301, Gem. Ketttershausen befindet. Sollten Emissionen von dem Gelände ausgehen, ist dem SG Immissionsschutz eine Betriebsbeschreibung (Tätigkeitsbeschreibung, Betriebszeiten, usw.) zu übermitteln.
 - Eine endgültige Aussage kann erst nach überschlägiger Lärmberechnung der Betriebsbeschreibungen erfolgen.



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Freitag, 8. März 2024 11:53

AW: BP "Bebenhausen - Talstraße Süd": ergänzende Angaben zur Immissionen durch GaLaBau-Betrieb



Az.: 31 - 1711.3/1

aus fachlicher Sicht wurde eine Lärmberechnung nach DIN ISO 9613-2 gem. der von Ihnen übermittelten Betriebsbeschreibung des GaLaBau und weiteren Angaben von Herrn durchgeführt. Laut Herrn werden die Arbeiten vor Ort in der bestehenden Halle durchgeführt. Die Stellplätze für Maschinen wurden im Norden des Grundstücks und die Stellplätze für Mitarbeiter im Westen des Grundstücks angenommen.

Nach Lärmberechnung bei beschriebenem Betriebsumfang sind keine schädlichen Lärmimmissionen im geplanten Baugebiet „Bebenhausen - Talstraße Süd“ zu erwarten. Aus fachlicher Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Unterallgäu
Bad Wörishofer Str. 33
87719 Mindelheim

Sachgebiet
Immissionsschutz

Von:
Gesendet: Montag, 19. Februar 2024 09:19
An:
Betreff: AW: BP "Bebenhausen - Talstraße Süd": ergänzende Angaben zur Immissionen durch GaLaBau-Betrieb

vielen Dank, derzeit plant die Gemeinde die Planung am 21. März in der Gemeinderatssitzung zu behandeln/abzuwägen und die öffentliche Beteiligung zu beschließen, wäre dieser Zeitrahmen für Sie zeitlich machbar?.

Im Anhang finden Sie die Betriebsbeschreibung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf Fl.-Nr. 283, Gmkg. Bebenhausen.

Bei der südlich des Plangebiet gelegenen Fl.-Nr. 301 handelt es sich um eine Sandgrube in Gemeindebesitz, dort gibt es laut Bürgermeister [REDACTED] keine offiziellen Betriebszeiten. Die Gemeinde holt dort ab und zu Sand, wenn dieser für Baumaßnahmen oder ähnliches benötigt wird. Ein geregelter Abbau findet dort nicht statt.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße
Planungsbüro DAURER + HASSE

[REDACTED]

DAURER + HASSE
Büro für Landschafts- Orts- und Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 19. Februar 2024 07:02
An: [REDACTED]
[REDACTED] BP "Bebenhausen - Talstraße Süd": ergänzende Angaben zur Immissionen durch GaLaBau-Betrieb

Guten Morgen [REDACTED]

Sie können mir die Betriebsbeschreibungen gerne übersenden. Ich werde aber eine gewisse Zeit brauchen um die Berechnungen durchzuführen.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 12. Februar 2024 10:01
An: [REDACTED]
Betreff: BP "Bebenhausen - Talstraße Süd": ergänzende Angaben zur Immissionen durch GaLaBau-Betrieb

[REDACTED]

vielen Dank für Ihre Stellungnahme zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bebenhausen – Talstraße Süd“ sowie der 2. Änd. des FNP im Parallelverfahren vom 29.01.2024. Sie hatten angegeben, dass eine endgültige Aussage erst nach einer Ergänzung der Betriebsabläufe des auf Fl.-Nr. 283 befindlichen Garten- und Landschaftsbaubetriebes [REDACTED] erfolgen kann, da erst dann eine überschlägige Lärmberechnung erfolgen kann.

Uns würden jetzt die Daten zu den Betriebsabläufen des GaLaBaubetriebes [REDACTED] und die Angaben zur gemeindlichen Sandgrube auf Fl.-Nr. 301 zur Verfügung stehen. Können wir Ihnen diese noch vor dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB für eine ergänzende Stellungnahme zusenden oder würden Sie es vorziehen die Angaben im Rahmen der 2. Beteiligung zu erhalten?

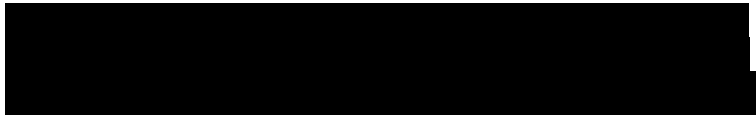
Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Ich wünsche Ihnen noch einen guten Start in die neue Woche.

Mit freundlichen Grüßen
Planungsbüro DAURER + HASSE



DAURER + HASSE
Büro für Landschafts- Orts- und Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 6. Februar 2024 12:21
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme UNB: Frühzeitige Beteiligung BP "Bebenhausen - Talstraße Süd"



Az.: 32

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Nachfolgende Anmerkungen möchten wir in den weiteren Planungsverlauf einbringen.

1. Die Erweiterung des Ortsrandes in doppelterweise (nach Süden und über die Talstraße nach Westen) sehen wir sehr kritisch. Die bisherige Ortsrandführung ist vergleichsweise glatt und abgerundet. Die geplante Erweiterung entwickelt hier einen Dorn in die freie Landschaft und durchschneidet dabei den ausgewiesenen Geländeeinschnitt des ursprünglichen Vernetzungskonzeptes des FNP. Mit dem aktuell geplanten Überschreiten der Ortsgrenze sind zukünftigen Entwicklungen in die freie Landschaft der Günzau und entlang der Talstraße Tür und Tor geöffnet, da es keine landschaftliche Abgrenzung mehr gibt. Die Planung sollte daher aus Sicht einer ansprechend Ortslinie und einem nachvollziehbaren Schlußstrich der baulichen Entwicklung verworfen werden.

Sollte die Planung trotz der erheblichen Bedenken weitergeführt werden, bitten wir um Weiterplanung ohne den Wohnbauteil westlich der Straße, sodass wenigstens die Talstraße als Abgrenzung zur freien Landschaft bestehen bleibt. Desweiteren sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen.

2. Der Eingrünung im Westen kommt aufgrund des offenen Geländes der Günzau eine besondere Bedeutung zu. Zur sicheren und zielkonformen Umsetzung und langfristigem Bestand sollte diese entscheidende Eingrünung in öffentlicher Hand liegen.

3. Leider war uns eine Ortseinsicht der Ausgleichsfläche aufgrund der Arbeitsbelastung nicht möglich. Aus der Luftbilderkundung bezweifeln wir den Ausgangszustand G11. Die Gesamtgestaltung der Ausgleichsfläche kann nicht nachvollzogen werden. Zielrichtung soll eine Streuobstwiese sein. Gleichzeitig werden die Bäume teilweise einzeln abseits der Reihen verteilt. Die Großbäume unterbrechen dieses Streuobstkonzept dann wieder. Aus unserer Sicht sind die Großbäume zu streichen. Gleichzeitig sehen wir den Streuobstbestand kritisch. Die Gemeinde besitzt ja bereits einige Obstbaumbestände, die mäßig gepflegt werden. Ein Streuobstbestand bedeutet Arbeit und dieses Bekenntnis sollte es klar geben. Sowohl die Wiesennutzung/-pflege ist aufwendiger, als auch die Schnitt der Bäume. Bei Pflanzabstand 10x10m kommen heutige Schwader mit 13m nicht mehr durch die Reihen und die Wiesennutzung ist erheblich erschwert. Wir empfehlen erst den Pflegenden zu ermitteln und dann nach der vorhandenen Ausstattung über Pflanzabstände zu entscheiden. In der Ausgleichsflächenplanung wird lediglich die Pflanzung von Obstbäumen erwähnt. Zur Wiesenanlage oder -nutzung gibt es keine Festlegungen, obwohl dies einerheblicher Teil der Obstwiese ist.

Die aktuelle Planung ist nur mit unverhältnismäßigem Aufwand pflegbar und das Ziel, nach den Erfahrungswerten bei der Umsetzung gemeindlicher Ausgleichsflächen, nicht realistisch erreichbar. Eine Anpassung ist nötig.

4. Im Änderungsplan zum FNP sind bei den Auswahlflächen und geschützten Hecken veraltete Rechtsgrundlagen aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

Landratsamt Unterallgäu
Bad Wörishofer Str. 33
87719 Mindelheim

Sachgebiet 32
Naturschutz

[Redacted signature]

Von: [Redacted]

Gesendet: Freitag, 12. Januar 2024 08:13

An: [Redacted]

Betreff: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB für die 2.Änd. des FNP Kettershhausen und die Neuaufstellung des BP "Bebenhausen - Talstraße Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Kettershhausen hat mit Sitzung vom 05.10.2023 den **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan „**Bebenhausen – Talstraße Süd**“ sowie zur **2. Änderung des Flächennutzungsplanes** gefasst. Mit Sitzung vom 14.12.2023 wurden die **Vorentwurfsfassungen** jeweils mit Stand vom 14.12.2023 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, gleichzeitig mit diesem Schritt den inhaltlich betroffenen Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dieser Verfahrensschritt wird von unserem Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde durchgeführt.

Gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** werden Sie als Fachbehörde / Träger Öffentlicher Belange beteiligt und gebeten, Ihre **Stellungnahme bis spätestens Dienstag, den 13.02.2024** abzugeben. Wir bitten um Rücksendung Ihrer Stellungnahme an die unten angegebenen Büroanschrift oder die als Absender agierende E-Mail-Adresse.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.Änd. des FNP Ketershausen und die Neuaufstellung des BP "Bebenhausen - Talstraße Süd"

Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Babenhausen-Boos

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz hat keine Einwendungen gegen die 2.Änd. des FNP Ketershausen und die Neuaufstellung des BP "Bebenhausen - Talstraße Süd"

Anmerkungen zum Umweltbericht:

Der BN stimmt den Einschätzungen des Planungsbüros Daurer+Hasse bezüglich den Umweltauswirkungen zu (nur geringe bis mittlere Erheblichkeit).

Besonders wichtig erscheint uns, dass die Gemeinde Ketershausen bei der Genehmigung von Baumaßnahmen auf die Einhaltung der Vorgaben in Abschnitt „12 Grünordnung / Artenschutz“ hinweist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma
DAURER + HASSE
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

**Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange
an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Bearbeiter/in: [REDACTED]	Telefon: [REDACTED] [REDACTED]	Augsburg, 13. Februar 2024
E-Mail-Adresse: [REDACTED]	Telefax: (0821) 327- [REDACTED]	Zum Schreiben/Anruf vom 12. Januar 2024

Anlagen:

Zutreffendes ist links angekreuzt

- 1 **Flächennutzungsplan** 2. Änderung sonstiges baurechtliches Verfahren
 Bebauungsplan Änderung

Nummer / Gebiet

"Bebenhausen - Talstraße Süd"

der Gemeinde

Name

Kettershausen

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan Donau-Iller, Entwurf der Gesamtfortschreibung (RP DI - FE)

RP DI - FE B I 1 G (7) i.V.m. Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege



2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Ketershausen, im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Bebenhausen neu darzustellen und diese mit dem Bebauungsplan zu konkretisieren. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Hinblick auf die Bayerische Flächensparoffensive weisen wir darauf hin, dass gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, die nach unserem derzeitigen Kenntnisstand in allen Ortsteilen bestehen, weisen wir zudem darauf hin, dass die Gemeinde Ketershausen - um dem Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen - grundsätzlich die Möglichkeit hat, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für eine gemeindlich geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

Ferner geben wir den Hinweis, dass die plangegegenständliche Fläche am Rand eines vorgesehenen Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege des Entwurfes der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Donau-Iller (RP DI - FE) gemäß Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 05.12.2023 liegt (vgl. RP DI - FE B I 1 G (7) i.V.m. Raumnutzungskarte).

Derzeit ist offen, ob bzw. in welcher Form die in dem als Satzung beschlossenen regionalplanerischen Konzept enthaltenen Vorbehaltsgebiete Rechtsverbindlichkeit und letztlich Rechtskraft erlangen werden, da die Genehmigung der obersten Landesplanungsbehörden gegenwärtig noch nicht vorliegt.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.

Mit freundlichen Grüßen

