

Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachtelschreiner“

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungnahmen in ihrem vollen Wortlaut.

Umweltbezogene Stellungnahmen, wie sie zur 2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Diese erfolgte mit Schreiben vom 06.07.2026 und Termin zum 31.07.2026.

1. Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 31.07.2026/1-4622-OA 114-17977/2026

Stellungnahme:

„zu oben genannter Planung (Fassung vom 18.06.2026) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen

Empfehlungen und Hinweise:

Vorsorgender Bodenschutz

Aus fachlicher Sicht sind nachfolgende Maßnahmen zum Schutzgut Boden zu ergänzen, um die Auswirkungen des Vorhabens auf dieses Schutzgut auf ein Minimum zu reduzieren:

- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. So fern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatte) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.
- Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Bodenkundliche Baubegleitung:

Aufgrund der Größe des Vorhabens wird eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens empfohlen (BBodSchV §4 (5)).

Durch die bodenkundliche Baubegleitung können Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse vermieden, die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern erleichtert sowie die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss reduziert werden.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist prinzipiell flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen ortsnahe über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt.

Laut Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft ICP – Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden vom 17.03.2023 ist für alle anstehenden natürlichen Böden die Durchlässigkeit mit einem kf-Wert $< 10^{-7}$ als gering einzustufen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Da anfallendes Niederschlagswasser nachweislich nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. vorbehandelt und/oder durch Rückhaltung gedrosselt, in den nächsten geeigneten Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind.

Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Bei der Erschließungsplanung ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung (z.B. Versickern mit Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassage oder Filteranlagen) und/oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit der technischen Richtlinie TRENGW (Grundwasser) möglich.

Einleitungen in Oberflächengewässer von Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² werden in der technischen Richtlinie TRENOG (Oberflächengewässer) geregelt.

Auf die Möglichkeiten von ortsnahe Lösungen zur Versickerung, Verdunstung, Nutzung und Speicherung von Regenwasser (Zisternen, Gründächer, etc.) sei im Rahmen einer wassersensible Siedlungsentwicklung hingewiesen.

Weitere Informationen sowie die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ sind dem Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz unter folgendem Link zu entnehmen:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungs-entwicklung/index.htm

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns ist in dem Bereich des hier vorgesehenen Planungsbereichs kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.

Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrt Gewässer bekannt ist, bei dem wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Wild abfließendes Wasser/Sturzfluten

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines deutlich ausgeprägten Hangbereichs im stark geneigten Einzugsgebiet des knapp 300 Meter nördlich verlaufenden Lexgrabens. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei bereits der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

In der vorliegenden Satzung unter §12 Nr. 12.3 wird für die Beherrschung von anfallendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen ausschließlich der Bauherr allein verantwortlich gemacht. Damit ist der einzelne Bauherr aber gerade in einer solchen Baugebietssituation mit einer derartigen umgebenden Geländeneigung in der Regel überfordert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch die Gemeinde in ihrer Risikobetrachtung bei Aufstellung der Baugebietssatzung den Sachverhalt der Starkregenereignisse beachten muss. Ebenso muss der Erschließungsträger dies in geeigneter Weise konstruktiv in seiner Planung einfließen lassen.

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Wir verweisen auch auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (insbesondere Nachbarschutz).

Anmerkung:

Auf S. 4 (Punkt 5. Planung) der Begründung zum 8. Änderung des Flächennutzungsplanes heißt es: „Begleitend bzw. vorgeschaltet zum gesamten Bauleitplanungsprozess wurden Hochwasserschutzmaßnahmen am Lexgraben geplant und umgesetzt, der die Wassersituation im Wohnbauflächenbereich verbessert.“

Dieser Satz ist irreführend. Vermutlich ist das nördlich des Planungsbereiches von der Gemeinde errichtete Regenrückhaltebecken (mit Handhabung des wild abfließenden Wassers) gemeint. Hierbei handelt es sich nicht um Hochwasserschutzmaßnahmen für den Lexgraben. Ein Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept für den Lexgraben ist unseres Wissens derzeit noch in der Aufstellungsphase.

Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.“

2. Landratsamt Oberallgäu, Bauen, Sonthofen, mit Schreiben vom 29.07.2026/SG 21 – Imh/Bauleitplanung, BPlan

Stellungnahme:

zu dem im Betreff genannten Verfahren nehmen die Fachstellen des Landratsamtes Oberallgäu (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, Wasserrecht, Kreisbrandrat) wie folgt Stellung:

1. Bauleitplanung

Die Planung wird zur Kenntnis genommen. **Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans (separates Schreiben) bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.**

Durch die Durchführung des Parallelverfahrens wird sichergestellt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des Bebauungsplans aufeinander abgestimmt sind und den Anforderungen des § 8 Abs. 3 BauGB entsprechen.

2. Ortsplanung

Bezogen auf Themen der Ortsplanung, keine wesentlichen Änderungen zum letzten Verfahrensstand. Im Folgenden nur ein redaktioneller Hinweis:

zu 5.4 Baugrenze: gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 können nur weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen (!) vorgesehen werden.

3. Naturschutz

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs wurde korrekt vorgenommen. Auch mit Zielzustand, Lage und Größe der Ausgleichsfläche, Entwürfe vom 09.07.2026, besteht Einverständnis. Die geforderten naturschutzfachlichen Auflagen aus der nat. Stellungnahme vom 27.12.2024 wurden in die Satzung, Stand 09.07.2026, integriert. **Mit dem Bebauungsplan Bachtelschreiner besteht somit naturschutzfachliches Einverständnis.**

4. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Bachtelschreiner" keine Bedenken.

5. Bodenschutz

Das Wohngebiet "Bachtelschreiner" soll am östlichen Rand von Betzigau im Anschluß an bestehende Wohngebiete entstehen. In diesem Bereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auch die Baugrunduntersuchung ICP vom 17.03.2023 gibt hierfür keine Hinweise. Die durchgeführte Bodenuntersuchung ergab unbelastetes Z 0 – Material. Auch die Untersuchung des vorhandenen Weges zeigte nur teerfreien Asphalt mit sehr niedrigem PAK-Gehalt. Die Bebaubarkeit des aus Geschiebemergel bestehenden Untergrundes ist mit gewissen Einschränkungen gegeben. Nach der Bodenübersichtskarte ist vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde zu finden. Nach dem Katastereintrag beträgt die Bodengrundzahl 59. Für Oberallgäuer Verhältnisse handelt es sich damit um guten landwirtschaftlichen Boden, der im Zuge der Bebauung in Teilen verloren geht und im Übrigen zumindest beeinträchtigt wird. Der Umweltbericht und der Bebauungsplan setzen sich mit dem Bodenschutz ausreichend auseinander. Ein knapper Hinweis zum Schutzgut Bodenschutz ist im Bebauungsplan enthalten.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

6. Wasserrecht

keine Stellungnahme abgegeben

7. Kreisbrandrat

1. Feuerwehruzufahrt und Bewegungsfläche:

Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu beachten und einzuhalten. Ein Löschgruppenfahrzeug ist in der Hilfsfrist vor Ort. Auch auf neuen öffentlichen Straßen muss ausreichend Bewegungsfreiheit ganzjährig gewährleistet werden.

2. Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb des Gebäudes

Der 2. Rettungsweg ab 8 Meter Brüstungshöhe muss baulich sichergestellt sein. Eine Drehleiter ist NICHT in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort. Diese Gegebenheit muss insbesondere bei Gebäudehöhen und Dachausbau berücksichtigt werden.

3. Löschwasserversorgung

Anforderungen nach DVGW W 405: Es ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem muss der erste Hydrant innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein. (AGB Bund – Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).“

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten, mit Schreiben vom 31.07.2026/ 31.07.2026/7716.2-53-6-10

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

„Die zum Bebauungsplan nächstgelegenen Waldflächen sind weiter als eine Baumlänge zu den geplanten Gebäuden entfernt. Eine Baumfallgefährdung kann somit ausgeschlossen werden. Beide Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Waldes.

Von forstlicher Seite kann auf Ergänzungen oder Änderungen verzichtet werden.

Bereich Landwirtschaft:

Der Bereich Landwirtschaft hat keine Einwände.

Hinweisen wollen wir noch auf die Einhaltung von Grenzabständen zur LF bei Anpflanzungen und Zäunen.“

4. Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 15.07.2026

Stellungnahme:

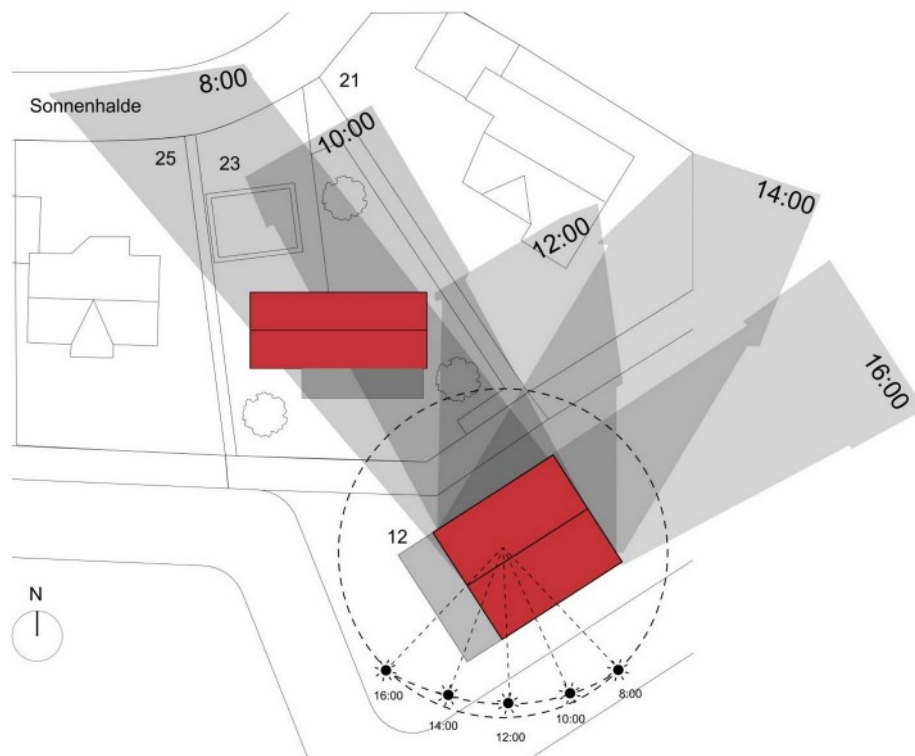
„nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kempten zu folgendem Ergebnis gekommen:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Eine unserer Kammer zugehörige Schreinerei konnte nicht ermittelt werden.

Gleichwohl bitten wir darum, dass der Bestandsschutz bestehender Betriebe gewahrt bleibt.“

5. Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken zum Hochwasserschutz bzw. zum Schutz gegen Wassermengen bei Starkregenereignissen vorgetragen; zudem bezüglich des Immissionsschutzes hinsichtlich des Verkehrslärms und möglichen betrieblichen Lärms einer Schreinerei und des Wegfallens der Bestandsgehölze an der Fußwegverbindung. Auch wurde vorgetragen, dass die Belichtungs- bzw. Besonnungssituation der Bestandsgebäude ungünstig ausfallen könnte. Die beinhaltete einfache Belichtungsdarstellung erfolgte nach Sonnenstand vom 21.12.



Anmerkung:

Nach Einschätzung der Gemeinde waren die aus der Öffentlichkeit vorgetragenen, umweltbezogenen Bedenken durch die Fachplanung von Verkehrs- und Erschließungsplanung, der Grünplanung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie der bereits getroffenen Abschätzungen zur Lärmthematik durch die untere Immissionsschutzbehörde nicht von ausreichendem Gewicht, um einschlägig zu sein. Die Besonnungssituation wurde bei der städtebaulichen Konzeptionierung betrachtet und eine ausreichende Belichtung bleibt gemäß der rechnerischen Betrachtung für die Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes „Lexgraben“ gewahrt. Auf einen vollumfänglichen Abdruck der Äußerungen aus der Öffentlichkeit wird aus Gründen der Sachlichkeit und auch zum Schutz der Privatsphäre verzichtet.