

Gemeinde Eppishausen

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld"

Begründung - Entwurf

Fassung vom 05.10.2023
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Eppishausen
Mörgener Str. 8
87745 Eppishausen

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070

INHALT

- 1 Aufstellungsverfahren**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
 - 1.3 Bebauungsplanentwurf
 - 1.4 2. Entwurf
 - 1.5 Satzungsbeschluss

- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.2.1 Planungsrechtliche Situation
 - 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
 - 2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke)
 - 2.2.4 Planungsalternativen
 - 2.2.5 Lage und Größe des Gebiets
 - 2.2.6 Beschaffenheit des Gebiets
 - 2.2.7 Gewässerentwicklungsplan
 - 2.2.8 Hochwasser – Hasel
 - 2.2.9 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 3.1 Bestand innerhalb
 - 3.2 Baugrundgutachten
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Bestand außerhalb
 - 3.5 Bodendenkmalpflege

- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
 - 4.1 Ortsplanung
 - 4.2 Planerisches Konzept

- 5 Art der baulichen Nutzung**

- 6 Erschließung**

- 7 Immissionsschutz**
 - 7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes
 - 7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 7.3 Schalltechnische Untersuchung
 - 7.4 Landwirtschaftliche Immissionen

- 8 Landesplanerische Überlegungen**

- 9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

- 10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**
- 11 Ver- und Entsorgung**
 - 11.1 Abwasserentsorgung
 - 11.2 Wasserversorgung
 - 11.3 Stromversorgung
 - 11.4 Telekommunikationsanlagen
- 12 Brandschutz**
- 13 Planungsstatistik**
- 14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 15 Grundstücke im Geltungsbereich**
- 16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 17 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 18 Unterschriften**

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 22.09.2022 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.01.2023 bis 24.02.2023 Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 05.10.2023 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 2. Entwurf des Bebauungsplans

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zum 2. Entwurf Stellung zu nehmen.

1.5 Satzungsbeschluss

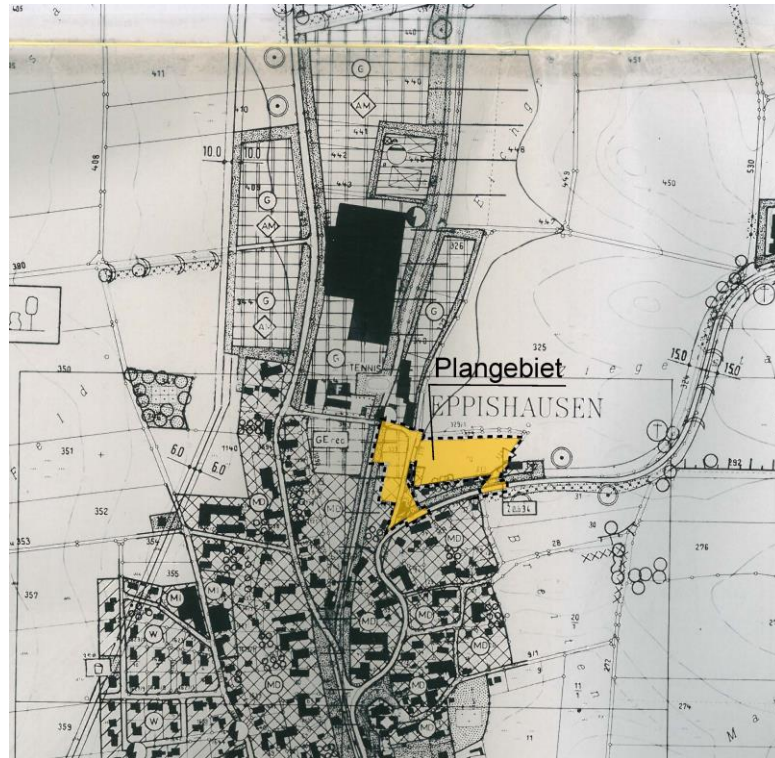
Der Gemeinderat der Gemeinde Eppishausen beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

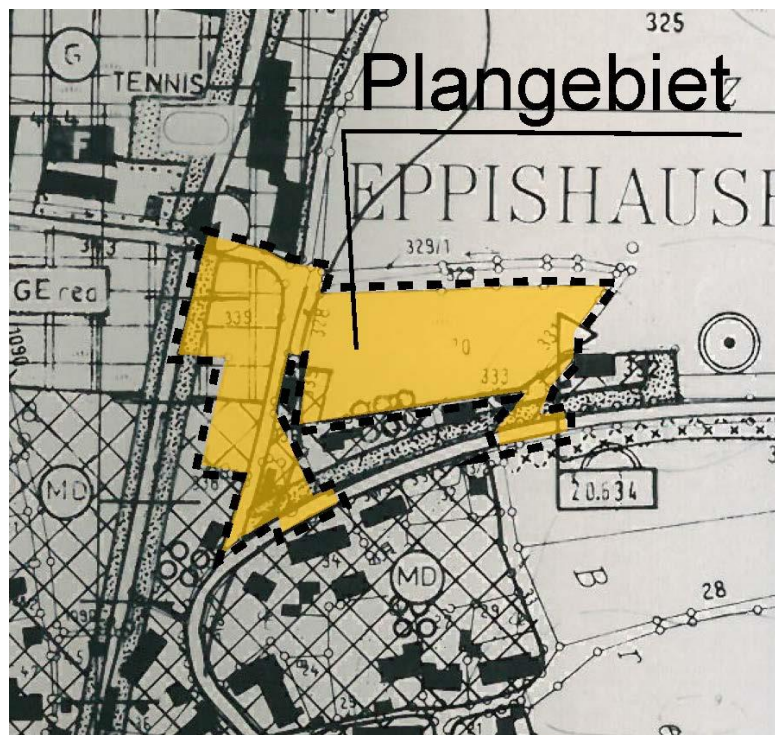
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Eppishausen verfügt über einen Flächennutzungsplan.



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Eppishausen – Übersicht



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Eppishausen

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan teilweise als Baufläche mit der Bezeichnung reduziertes Gewerbegebiet GRed im nordwestlichen Bereich und Dorfgebiet MD im südwestlichen Bereich sowie im übrigen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche des vorliegenden Plangebiets vorgetragen.

Der vorliegende Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen kann somit im überwiegenden Bereich als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, durchgeführt.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Eppishausen möchte mit diesem Bebauungsplan vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf die Gemeinde Eppishausen zugekommen sind, die Möglichkeit bieten, in Eppishausen zu bauen. Die Gemeinde Eppishausen kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten. Deshalb beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegelstadelfeld" Eppishausen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem, in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht, sinnvoll entwickeln.

2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke)

Allgemein

Auf die Gemeinde Eppishausen kommen immer wieder Ortsansässige, vor allem junge Gemeindebürger und Menschen aus der näheren Umgebung, mit ernstgemeinten Grundstücksnachfragen zu.

Wird die Gemeinde Eppishausen nicht tätig, so ist davon auszugehen, dass junge Menschen der Gemeinde den Rücken kehren und Eppishausen verlassen und solche, die sich gerne in Eppishausen niederlassen möchten, nicht hierherkommen können. Natürlich sind auch wir in Eppishausen bestrebt, junge Menschen am Ort zu halten oder nach Eppishausen zu holen, um die so wichtige Sozialstruktur und Altersstruktur positiv zu gestalten.

Auf Grund der in den sich westlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Baugebieten bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und einer maßvollen Gestaltung der Grundstücksgrößen ist mit dem vorliegenden Baugebiet, das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

Die Gemeinde Eppishausen hat das Grundstück der Fl. Nr. 330 bereits erworben, sodass diese vor Erschließung des Plangebiets vollumfänglich im Besitz der Gebietsfläche Fl. Nr. 330 ist. Die Baugrundstücke werden dann mit einer entsprechenden Bauverpflichtung an Bauwillige verkauft, um eine gewisse Bevorratung zu verhindern. Das Grundstück der Fl. Nr. 339 ist im Eigentum einer ortsansässigen Baufirma, die das sich ergebende Bauland für eigene Bautätigkeiten verwenden möchte.

Größe des Plangebiets

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,40 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 6.885,0 m² sowie eine Mischgebietsfläche von ca. 1.660,0 m².

Im Plangebiet des Allgemeinen Wohngebiets WA 1, WA 2 & WA 3 sind 11 Familienwohnhäuser geplant. Auf der Fläche des Mischgebiets soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen.

Innenentwicklung

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu berücksichtigen.

Obwohl sich die Gemeinde Eppishausen seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Bauladentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird die Gemeinde Eppishausen weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und die damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, um in Eppishausen bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

2.2.4 Planungsalternativen

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan teilweise als Baufläche mit der Bezeichnung reduziertes Gewerbegebiet GRed im nordwestlichen Bereich und Dorfgebiet MD im südwestlichen Bereich sowie im übrigen Be-

reich als landwirtschaftliche Nutzfläche des vorliegenden Plangebiets vorgetragen.

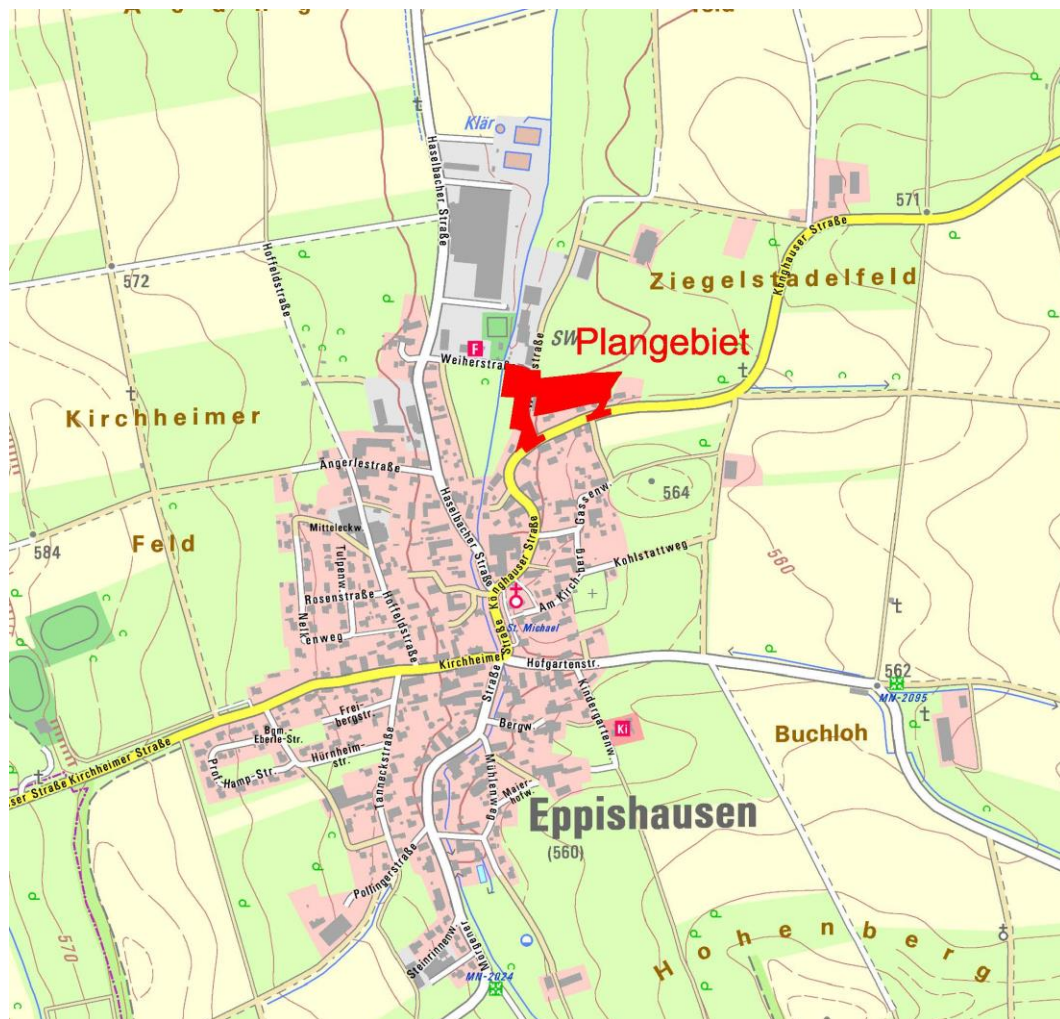
Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten in Bezug auf den Planungsumfang und der damit verbundenen Gebietsgröße, auf die Untergliederung der Varianten in Erschließungsabschnitte sowie in unterschiedlicher Ausprägung der inneren Erschließung untersucht.

Wie bereits unter 2.2.2 erläutert und dargestellt, ist nach Abwägung aller Gesichtspunkte das plangegegenständliche Plangebiet ein gut verträglicher Standort.

2.2.5 Lage und Größe des Gebiets

Das Plangebiet liegt etwa in der Mitte des Haseltals östlich der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen. Südlich schließen sich Dorfgebietsflächen und im Westen Wohn- und Mischgebietsflächen an. Nördlich befinden sich Gewerbegebietsflächen. Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft teilweise im direkten Anschluss die Hasel (Gewässer III Ordnung). Die sich im Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt.

Das antragsgegenständliche Baugebiet hat eine Fläche von ca. 1,40 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte - unmaßstäblich

2.2.6 Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Die plangegenständliche Fläche weist ein mittleres bis geringes Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Der Hochpunkt des Grundstücks liegt auf der Südostseite bei 554,0 m NHN und der Tiefpunkt bei 548,0 m NHN. Das Gefälle vom Hochpunkt beträgt nach Osten ca. 5,5 %.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Grünland) genutzt.

Boden und Tragfähigkeit

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge (*sind kursiv gedruckt*):

5 BAUTECHNISCHE BESCHREIBUNG, BODENKENNWERTE

Nachfolgend werden die bei der Baugrunderkundung angetroffenen Böden ihren bautechnischen Eigenschaften entsprechend in Homogenbereichen gemäß DIN 18300:2019-09 zusammengefasst und in ihren Einzelheiten beschrieben.

Ein Homogenbereich bezeichnet einen begrenzten Bereich des Baugrundes, der aus einzelnen oder mehreren Boden- bzw. Felsschichten mit vergleichbaren bautechnischen Eigenschaften besteht und der sich von den Eigenschaften der abgegrenzten Bereiche abhebt. Dabei ist der Zustand vor dem Lösen maßgebend.

Unabhängig davon sind bei der Einteilung in Homogenbereiche potentiell vorhandene umweltrelevante Inhaltsstoffe zu beachten. Das heißt, belastete und unbelastete Böden mit gleichen bautechnischen Eigenschaften dürfen nicht in einem Homogenbereich zusammengefasst werden.

5.1 Schichtenfolge nach Aufschlussergebnissen

Die Baugrundaufschlüsse ergaben vereinfacht einen Schichtenaufbau, der wie folgt beschrieben werden kann:

OBERBODEN

0,0 bis ca. 0,5 m u. GOK

BS001: 0,0 - 0,4 m

BS002: 0,0 - 0,5 m

BS003: 0,0 - 0,5 m

BS004: 0,0 - 0,2 m

BS005: 0,0 - 0,4 m

Homogenbereich A – Oberboden *OU*

Mutterboden, Schluff, sandig, schwach kiesig;

Grasnarbe, Wurzeln, humos, dunkelbraune Färbung.

PLEISTOZÄNE BIS HOLOZÄNE HANGLEHME

ab 0,4 bis ca. 1,6 m u. GOK

BS001: 0,4 - 1,1 m

BS002: 0,5 - 1,4 m

BS003: 0,5 - 1,6 m

BS004: 0,4 - 1,3 m

BS005: 0,4 - 1,3 m

Homogenbereich B – Hanglehme *UL/UM/UA*

Schluff, schwach tonig bis stark tonig, schwach sandig bis sandig, bereichsweise schwach kiesig;

braune Färbung.

TERTIÄRZEITLICHE SEDIMENTE

ab 1,1 bis mind. 4,0 m u. GOK	Homogenbereich C1 – sandige Sedimente SU/SU*
<u>BS001</u> : 1,1 - 3,9 m	Feinsand schwach schluffig bzw.
<u>BS002</u> : 1,4 - 2,9 m	
<u>BS003</u> : ---	Sand, stark schluffig, schwach tonig;
<u>BS004</u> : ---	
<u>BS005</u> : 1,3 - 2,3 m	glimmerhaltig, hellbraune Färbung.
3,7 - 4,0 m	
ab 1,3 bis mind. 4,0 m u. GOK	Homogenbereich C2 – lehmige Sedimente UL/UM/UA
<u>BS001</u> : 3,9 - 4,0 m	Schluff, tonig, sandig, schwach kiesig bzw.
<u>BS002</u> : 2,9 - 4,0 m	
<u>BS003</u> : 1,6 - 3,6 m	Schluff, sandig, schwach tonig bzw.
<u>BS004</u> : 1,3 - 3,0 m	
<u>BS005</u> : ---	Schluff, stark tonig;
	glimmerhaltig, hellbraune Färbung.
ab 2,3 bis mind. 3,7 m u. GOK	Homogenbereich C3 – kiesige Sedimente GU*
<u>BS001</u> : ---	Kies, stark sandig, schluffig, schwach tonig;
<u>BS002</u> : ---	
<u>BS003</u> : ---	glimmerhaltig, hellbraune Färbung.
<u>BS004</u> : ---	
<u>BS005</u> : 2,3 - 3,7 m	

Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge (*sind kursiv gedruckt*):

4.2 Grundwasserstände

Bei Ausführung der Feldarbeiten im Zeitraum vom 10.10.2022 bis zum 14.10.2022 wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.

Der Grundwasserdruckspiegel liegt im Untersuchungsgebiet nach Angaben des UmweltAtlas Bayern etwa zwischen den Koten 540 m üNNH und 545 m üNNH, entsprechend einem Grundwasserflurabstand im Bereich des geplanten Erschließungsvorhabens von mehr als 5 m.

Für genauere Aussagen zum Grundwasserstand sind weitere Untersuchungen (Bohrungen) bzw. Recherchen beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt durchzuführen.

Bauwasserhaltung

Aufgrund des gegebenen Grundwasserstandes können Bauwasserhaltungen erforderlich werden.

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.

2.2.7 Gewässerentwicklungsplan

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt im Bereich des Mischgebiets unmittelbar an das östliche Ufer des Haselbachs (Gewässer 3. Ordnung).

Die Gemeinde Eppishausen verfügt über ein Gewässerentwicklungskonzept für die Gewässer 3. Ordnung im Gemeindegebiet (GEK).

Im GEK ist im Bereich des Vorhabens eine „strukturelle Aufwertung des Gewässerlaufs im Bereich geschlossener Siedlungen“ und die Schaffung durchgehender beidseitiger Uferpufferstreifen von je 20 m Breite (beidseitiger Abstand von der Böschungsoberkante des Gewässers bis zur Grenze der Baugrundstücke) vorgesehen.

Von Seiten der Gemeinde wird ein Uferpufferstreifen mit 10 m Breite als ausreichend angesehen. Dieser Uferpufferstreifen ist wie in der Satzung unter 7.3.1 beschrieben von sämtlichen Auffüllungen und zudem von sämtlichen auerfremden Anlagen und Eingriffen freizuhalten. Darüber hinaus ist der Uferpufferstreifen ausgereicht zu entwickeln und die Bepflanzung hat mit auetypischen Gehölzen zu erfolgen. Eigendynamische Prozesse zur Strukturverbesserung (z. B. Entstehung von Uferabbrüchen etc.) sind zuzulassen und durch den Einbau von Totholzbuhnen am östlichen Ufer und durch andere ingenieurbioökologische Maßnahmen zu fördern.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Entwicklung des Uferstreifens durch ein Fachbüro der Landschaftsplanung zu planen und bei der Umsetzung zu begleiten.

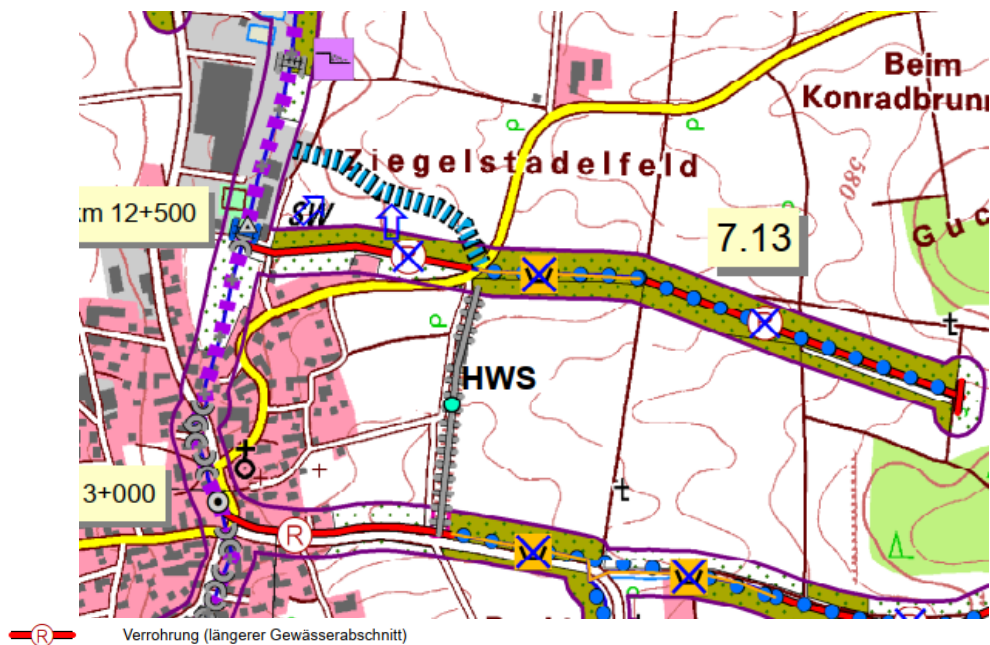
2.2.8 Gewässer nördlich des Plangebiets

In Nachfolgendem Planauszug wird vom Wasserwirtschaftsamt Kempten ein Bach (Gewässer 3. Ordnung) angeführt.

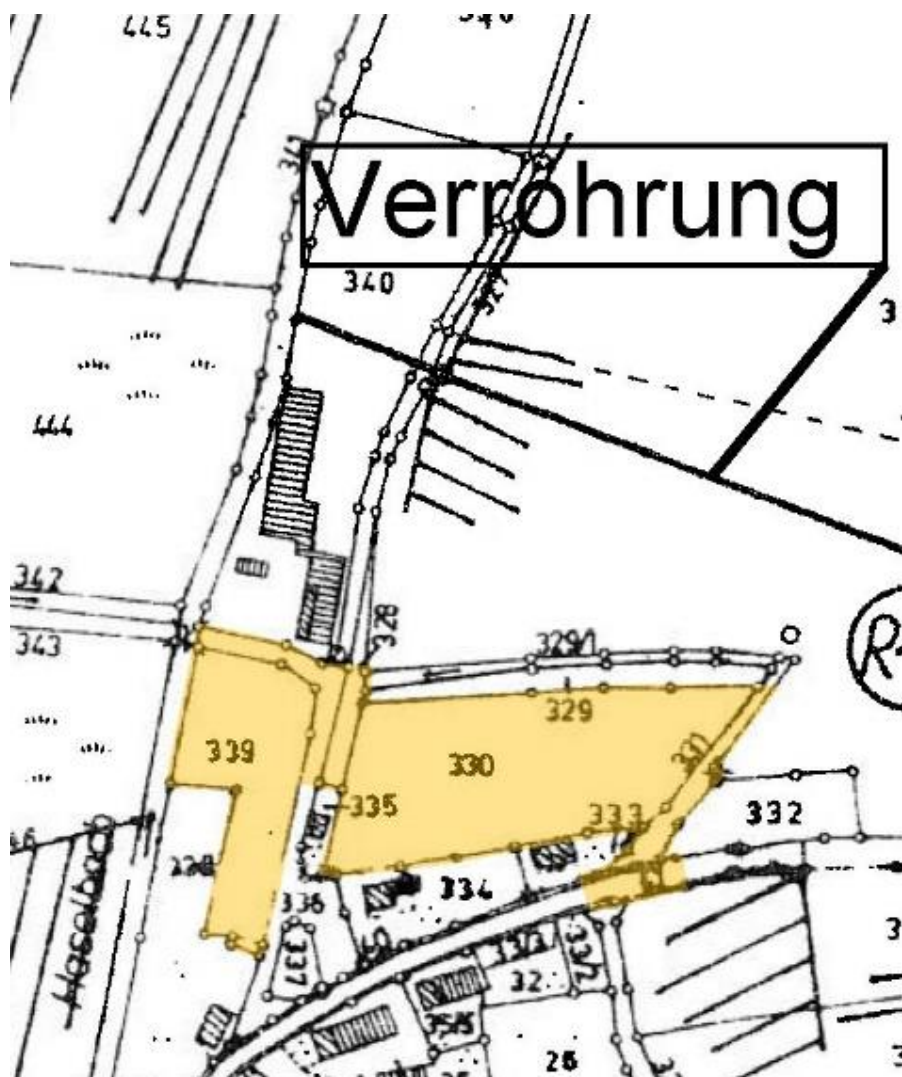


Aus Sicht des WWA birgt der Bach im Norden des Plangebietes eine zusätzliche Hochwassergefahr mit sich bringt. Es wird gefordert, die Hochwassersicherheit der geplanten Bebauung insbesondere bzgl. dieses Baches nachzuweisen.

Bei dem von dem WWA erwähnten, nördlich des Plangebiets verlaufenen Gewässer (Gewässer 3. Ordnung) handelt es sich augenscheinlich um einen verrohrten ehemaligen Graben. Der Graben ist aus nachfolgendem Planauszug aus dem GEK (rot dargestellter Bereich) ersichtlich.

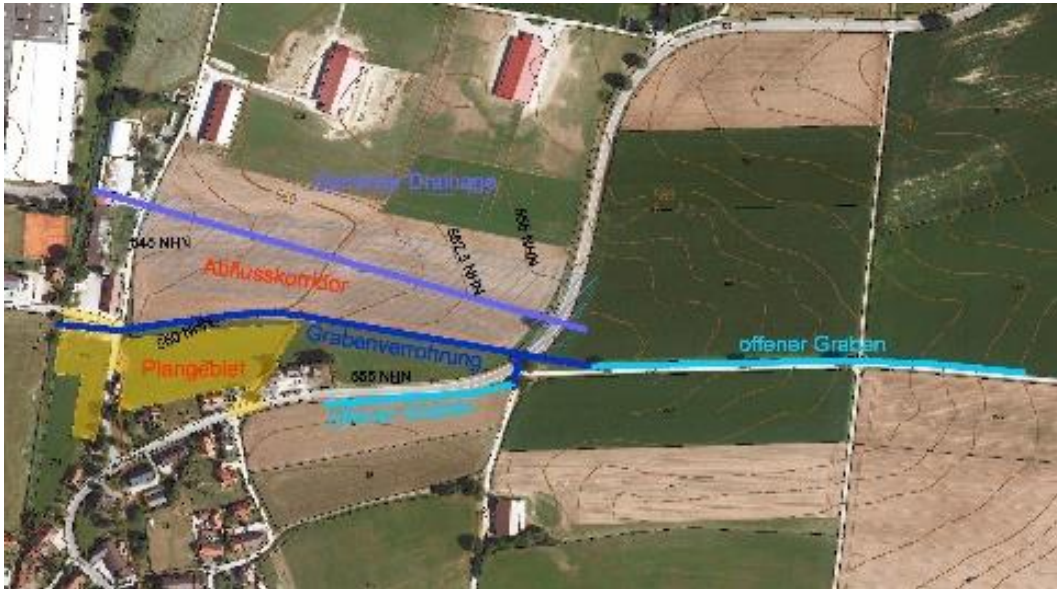


Zudem gibt es noch einen Drainageplan für das Gemeindegebiet. Aus nachfolgendem Planauszug ist eine Sammelleitung zu ersehen.



Die Gemeinde Eppishausen beabsichtigt nicht, die Grabenverrohrung zurückzunehmen und diese wieder als offenen Graben herzustellen.

Die Grabenverrohrung ist in nachfolgendem Luftbild dargestellt.



Eine zusätzliche Hochwassergefahr die bei Starkregenereignissen und den damit verbundenen Ausuferungen des in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellten Grabens wird ausgeschlossen. Aufgrund des in der genannten Planzeichnung ebenfalls dargestellten Abflusskorridors, der sich aufgrund der gegebenen topografischen Gegebenheiten ergibt, wird das Niederschlagswasser in diesem Bereich abfließen. Dieser Korridor kann als ausreichend dimensioniert angesehen werden.

2.2.9 Hochwasser – Hasel

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an das westliche Ufer des Haselbachs (Gewässer 3. Ordnung) und befindet sich nahezu vollständig im wassersensiblen Bereich in der Gewässeraue. Für den Ort Eppishausen wurde am Haselbach ein Schutz für ein hundertjähriges Hochwasserereignis hergestellt. Bei extremen Hochwasserereignissen muss im Vorhabensbereich demnach dennoch mit Überflutungen gerechnet werden. Darüber hinaus muss bei Starkniederschlagsereignissen von wild abfließendem Hangwasser ausgegangen werden.

Aufgrund der festgesetzten Höhenlagen der Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes ist sichergestellt, dass bei Ausuferungen des Haselbaches eine Gefährdung der Gebäude nicht gegeben ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Ausführung von Kellergeschoßen die erforderlichen Vorkehrungen hinsichtlich der Hochwassergefahren sowie zur Auftriebssicherheit zu berücksichtigen sind.

2.2.10 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu

berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Hierbei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist 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.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

Die Grundstücke werden derzeit als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Geotechnischer Bericht

Baugebieterschließung auf der Flurnummer 46 der Gemarkung Eppishausen in 87745 Eppishausen vom 13. Januar 2023 Projekt – Nr. 221004 BE001 des IB test2safe AG, Birkenweg 5, 86473 Ziemetshausen.

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigelegten Baugrundgutachten Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen entnommen werden.

3.3 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.4 Bestand außerhalb

Das Plangebiet liegt etwa in der Mitte des Haseltals östlich der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen. Südlich schließen sich Dorfgebietsflächen und im Westen Wohn- und Mischgebietsflächen an. Nördlich befinden sich Gewerbegebietsflächen. Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft teilweise im direkten Anschluss die Hasel (Gewässer III Ordnung). Die sich im Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt.

3.5 Bodendenkmalpflege

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Ortsplanung

Das Plangebiet befindet sich etwa in der Mitte des Haseltals am westlichen Ufer der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen.

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Baugebiets eine verträgliche Erweiterung der bereits bestehenden Dorfgebiete/Mischgebiete im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Eppishausen dar.

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzelhäuser zugelassen. Für eine verdichtete Nutzung ist ein Bereich als Mischgebiet für ein Wohn- und Geschäftshaus berücksichtigt. Für Familienwohnhäuser ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu bauen. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Es sind Dachneigungen zwischen 10° und 45° zugelassen. Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Beton-

dachsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zugelassen. Bei Dächern unter 15° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien möglich. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben werden unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,40 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen Straße	3.365,00 m ²
Baufläche Mischgebiet	1.660,00 m ²
Baufläche WA1, WA 2 & WA3	6.885,00 m ²
Grünflächen öffentlich	1.655,00 m ²
Grünflächen privat	645,00 m ²

5 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

Mischgebiet

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Betriebsarten des § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 & WA 3

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

6 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Weiherstraße, die sich direkt an die Haselbacher Straße (Ortsstraße) anschließt, und zum anderen über die Könighauser Straße (Kreisstraße MN 3).

Innere Erschließung

Der Bebauungsplan sieht für die inneren Erschließungsstraßen eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 5,50 m vor.

Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen soll auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden.

7 Immissionsschutz

Das Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen schließt direkt an südlich und westlich gelegene Dorfgebiete/ Mischgebiete an. Im nördlichen Anschluss verläuft die Weiherstraße (Erschließungsstraße). Auf der Nordseite der Weiherstraße, nordwestlich des Plangebiets gelegen, befinden sich das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eppishausen, ein Lagerhaus sowie das Vereinsheim mit zwei Tennisplätzen des Tennisclubs Eppishausen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird. Weiter im Nordwesten befinden sich Gewerbegebietsflächen.

Im Osten und Nordosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Im näheren und weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich nachfolgend angeführte immissionswirksame Anwesen:

- **Lagerhaus auf Fl. Nr. 444, Haselbacher Straße 28**
Auf der Fl. Nr. 444, Haselbacher Straße 28, befindet sich in einem Abstand von ca. 175 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 110 m zum Mischgebiet ein landwirtschaftliches Lagerhaus.
- **Feuerwehrgerätehaus auf Fl. Nr. 342, Weiherstraße 10**
Auf der Fl. Nr. 342, Weiherstraße 10, befindet sich in einem Abstand von ca. 120 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 55 m zum Mischgebiet das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eppishausen.
- **Tennisplätze mit Vereinsheim auf Fl. Nr. 444/1, Weiherstraße 8**
Auf der Fl. Nr. 444/1, Weiherstraße 8 befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 65 m zum Mischgebiet der Tennisplatz mit kleinem Vereinsheim des Tennisclub Eppishausen.
- **Aufgelassener Gewerbebetrieb auf Fl. Nr. 340, Weiherstraße 6**
Auf der Fl. Nr. 340, Weiherstraße 6, befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 25 m zum Mischgebiet ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird.

- **Legehennenbetrieb auf Fl. Nr. 325**

Auf der Fl. Nr. 325, befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 275 m zum Mischgebiet ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Legehennen in Freilandhaltung.

7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Innerhalb des Plangebiets können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Auf die umliegende Bebauung können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

7.3 Immissionsschutzgutachten

Um die Auswirkungen der Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten auf das geplante Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung sowie ein Geruchsgutachten vor:

7.3.1 Immissionsschutzgutachten Schallschutz

Um die Auswirkungen der Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten und den landwirtschaftlichen Nutzungen auf das geplante Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung sowie ein Geruchsgutachten vor:

Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Weierstraße“ und „Ziegelstadelfeld“ der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-1222-226243/06 Stand 13.12.2022 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0

Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:

Nachfolgende Angaben sind dem Schallschutzgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge (sind kursiv gedruckt):

Die Gemeinde Eppishausen beabsichtigt im Norden der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans "Ziegelstadelfeld" und damit die Entwicklung von Misch- und Wohnbauflächen (MI/WA).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Abhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes nötig sind.

7.3.2 Immissionsschutzgutachten Geruch

Überschlägige Betrachtung der Geruchsimmissionssituation zur Bauungsplanung Ziegelstadelfeld, Eppishausen

Der Eigentümer der Fl. Nr. 325 legte der Gemeinde eine Voranfrage mit den Entwicklungsabsichten zur Errichtung eines Rindermaststalles mit 200 GV sowie Biogasanlage der Gemeinde Eppishausen vor.

Daraufhin wurde unter Berücksichtigung der Planungsabsicht ein Geruchsgutachten erstellt. Hierbei wurden die bestehenden Legehennenställe sowie die Planungsabsicht zur Errichtung eines Rindermaststalles mit 200 GV sowie Biogasanlage berücksichtigt. Wobei die geplanten Anlagen, Errichtung eines Rindermaststalles mit 200 GV sowie Biogasanlage, wie in nachfolgendem Planauszug aus dem Geruchsgutachten dargestellt, in den östlichen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 325 verschoben wurde.

Überschlägige Betrachtung der Geruchsimmissionssituation zur Bauungsplanung Ziegelstadelfeld, Eppishausen der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-0523-236099/02 Stand 08. Mai 2023 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0

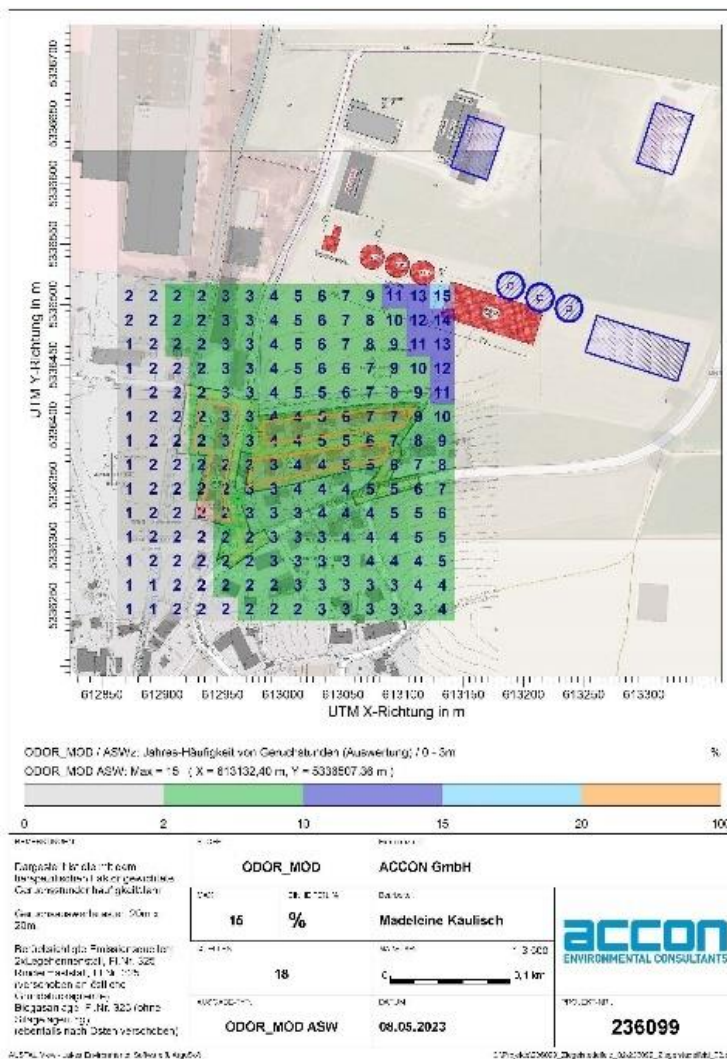


Abbildung 1: Jahreshäufigkeit von bewerteten Geruchsstunden im B-Plangebiet Ziegelstadelfeld

Das Ergebnis zeigt, dass in großen Teilen des Plangebiets die Geruchsbelastung, verursacht durch die Emissionsquellen auf Fl. Nr. 325, mit 2 % bis 6 % deutlich unter dem Geruchsimmissions-Grenzwert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden (Anhang 7, TA Luft) liegt. In den nordöstlichen Bebauungsfeldern wird der mögliche Grenzwert für Wohngebiete durch die berücksichtigten Tierhaltungen und der Biogasanlage deutlich stärker ausgenutzt (7 bis 8 % der Jahresstunden). In diesem Bereich kann eine zusätzliche Geruchsbelastung aus anderen Quellen ggf. zu einer Überschreitung des Grenzwerts für Wohngebiete führen.

Zwischenzeitlich hat der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 325 die Bauvoranfrage zurückgenommen.

Das vorliegende Gutachten weist nach, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der Bestandssituation (best. Legehennenställe) auf dem Grundstück Fl. Nr. 325 keine nachteiligen Auswirkungen gegeben sind. Zudem zeigt das Gutachten, dass auf diesem Grundstück die ursprünglich angedachten Entwicklungsmöglichkeiten, wenn auch in Richtung Osten verschoben, gegeben sind.

Die Überschlägige Betrachtung der Geruchsimmissionssituation ACB-0523-236099/02 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

7.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und somit zu dulden.

8 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 27.11.2019 sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

- ***LEP 3.1 Abs. 1 (G): Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten***

Mit dem plangegegenständlichen Baugebiet wird der für die Gemeinde Eppishausen gegebene Bedarf an Wohnbauflächen befriedigt. Die infrastrukturellen Einrichtungen zur Entwicklung des vorliegenden Baugebiets sind gegeben. Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Baufläche mit der Bezeichnung reduziertes Gewerbegebiet GE-red im nördlichen Bereich und Dorfgebiet MD im südlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets vorgetragen.

- **LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden**

Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit der bestehenden Ortsstraße "Weiherstraße" mit den darin befindlichen Erschließungsstrukturen für Kanal und Wasser und Kommunikationsanlagen sowie des bestehenden Erschließungswegs auf der Westseite des Plangebiets liegt für die Erschließungsflächen eine wirtschaftliche Lösung vor.

- **LEP 3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen**

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind keine verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine Wohngebietsentwicklung in Frage kommen.

- **LEP 7.1 Abs. 3 (G): Erhalt freier Landschaftsbereiche**

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde Eppishausen verfügt über keine für die Planungsabsicht geeigneten dementsprechenden Baugrundstücke. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung.

10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Baugebiet "Ziegelstadelfeld" der Gemeinde Eppishausen stellt auf Grund seiner Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es wichtig, dass entlang des Geltungsbereichs hin zur freien Landschaft dementsprechende Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Norden und Osten hin einen 4 m breiten Eingrünungsstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Natur- und Artenschutzfachliche Belange

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und Oberflächen allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges vom Plangebiet hin zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grünzonen anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das Plangebiet befindet sich etwa der Mitte in des Haseltals am westlichen Ufer der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen. Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Günland) verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

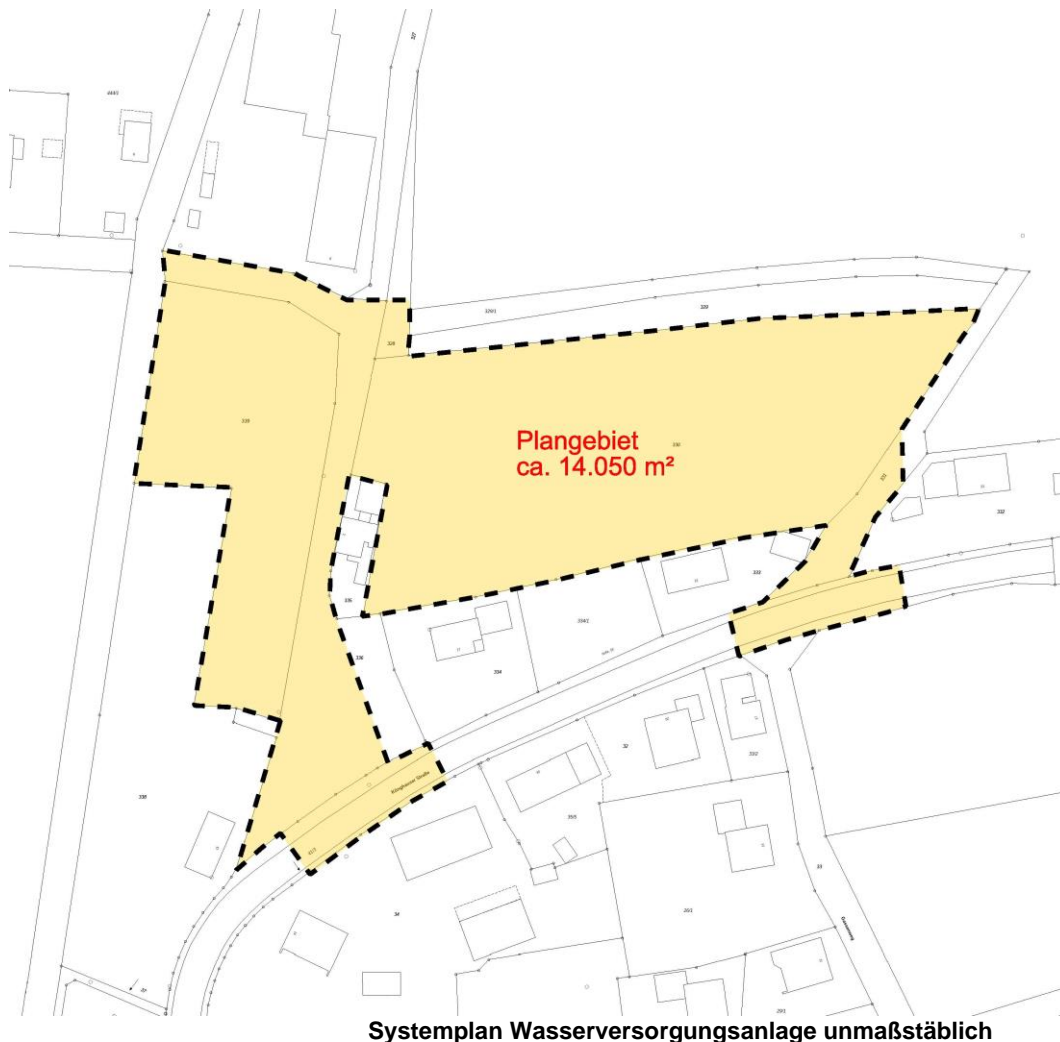
Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

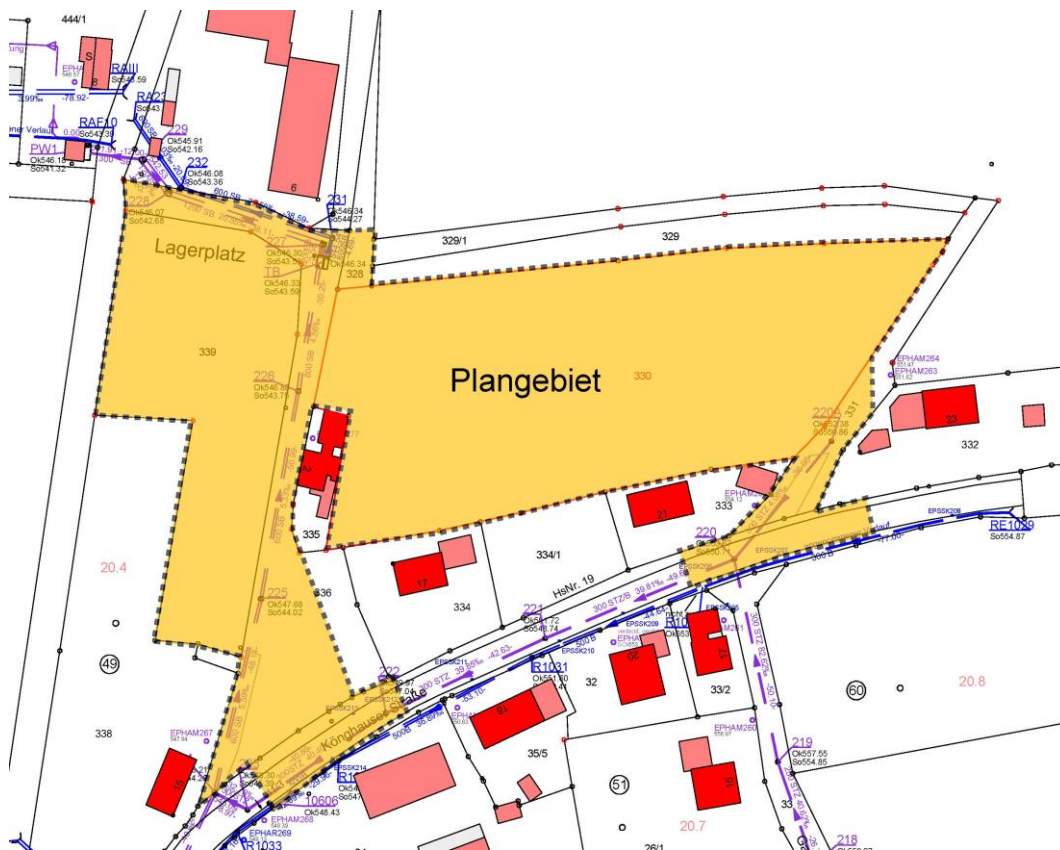
Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

11 Ver- und Entsorgung





Systemplan Entwässerungsanlage unmaßstäblich

11.1 Abwasserbeseitigung

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Beseitigung des Abwassers hat nach den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde Eppishausen anzuschließen.

Die Gemeinde Eppishausen besitzt ein funktionsfähiges Entwässerungssystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation zur gemeindeeigenen Kläranlage geleitet.

Das Schmutzwasser wird an den best. Mischwasserkanal, wie in oben eingefügtem Systemplan dargestellt, angeschlossen.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden künftige Bauherren darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser sind grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, soweit möglich, flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit die nachfolgenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht entgegenstehen.

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor:

Geotechnischer Bericht

Baugebieterschließung auf der Flurnummer 46 der Gemarkung Eppishausen in 87745 Eppishausen vom 16. November 2022 Projekt – Nr. 221072-BE001 des IB test2safe AG, Birkenweg 5, 86473 Ziemetshausen.

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes enthält das Gutachten folgende Aussagen:

(Auszug aus dem Baugrundgutachten)

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge (*sind kursiv gedruckt*):

7.6 Versickerung von Niederschlagswasser**7.6.1 Allgemeine Hinweise**

Für die Beurteilung der generellen Eignung eines Baugrundes für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 der Durchlässigkeitsbeiwert und der Grundwasserflurabstand heranzuziehen. Demnach muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit und ein ausreichendes Schluckvermögen besitzen.

Der Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und dem mittleren höchsten Grundwasser (MHGW) sollte in der Regel mindestens 1,5 m betragen. Nur in begründeten Ausnahmefällen darf bei Flächen- und Muldenversickerungen der Sickerraum eine Mächtigkeit von < 1 m aufweisen.

Ein ausreichendes Schluckvermögen ist allgemein bei Böden gegeben, deren Durchlässigkeiten im Bereich $k_f > 1 \times 10^{-5}$ m/s liegen und endet spätestens bei einem k_f Wert von 5×10^{-6} m/s. Bei Durchlässigkeiten $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s ist eine Entwässerung ausschließlich durch Versickerung mit zeitweiliger Speicherung

nicht von vornherein gewährleistet, so dass eine ergänzende Abflussmöglichkeit (Notüberlauf) vorzusehen ist.

Zum Schutz vor Vernässungen ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlage zu allen unterirdischen Bauten (auch Nachbarn) zu achten.

Eine Versickerung durch belastete Böden ist grundsätzlich nicht zulässig. Bei Lage der Versickerungsanlagen in organoleptisch auffälligen Böden muss daher ein vollständiger Bodenaustausch durch saubere Kiessande $k_f > 1 \times 10^{-4}$ m/s in diesen Bereichen erfolgen.

Bei geringem Grundwasserflurabstand können nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen, wie Mulden oder Rigolen eingesetzt werden.

Für die Bemessung der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-A 138 und DWA-M 153 heranzuziehen.

7.6.2 Projektspezifische Empfehlungen

Die im Untersuchungsbereich anstehenden bindigen Böden von Homogenbereich B und C2 sind erfahrungsgemäß als sehr schwach durchlässig einzustufen und daher für Versickerungsanlagen nicht geeignet.

Die Böden von Homogenbereich C1 und C3 weisen entsprechend der durchgeführten Berechnungen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f zwischen $1,59 \times 10^{-8}$ bis $7,44 \times 10^{-7}$ m/s auf und sind somit als schwach durchlässig einzustufen.

Für die Berechnung und Dimensionierung von Versickerungsanlagen sind unserer Erfahrung nach die aus Kornverteilungskurven berechneten Ergebnisse, um **mindestens eine Zehnerpotenz zu verringern/verschlechtern**.

Für die Bemessung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen in den Sanden und Kiesen mit bindiger Matrix (Homogenbereiche C1 und C3) muss daher ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-9}$ m/s angesetzt werden. Diese Böden sind daher für Versickerungsanlagen ebenfalls nicht geeignet.

Alternativ ist der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in Betracht zu ziehen. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist.

Somit ist es erforderlich, die Oberflächenwässer über Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bewirtschaften.

Zum Ausgleich erhöhter Regenabflüsse werden je Privatgrundstück Rückhalte-zisternen mit ca. 8 – 9 m³ Nutzvolumen sofort mit der Erschließung eingebaut, wobei das Rückhaltevolumen bei stark gedrosseltem Abfluss von ca. 0,5 – 0,7 l/s mit ca. 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Dach- oder Hoffläche, jedoch mindestens 3 m³ betragen sollte. Die Bemessung der Zisternen mit dem jeweils erforderlichen Rückhaltevolumen ist Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers soll im Trennsystem über einen eigenen Regenwasserkanal in die Hasel erfolgen.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden, wenn auch nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern bei einer Versickerung die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird bei der vorgesehenen Plangebietsgröße (>14.000 m²) eine wasserrechtliche Erlaubnis oder eine Anpassung des vorhandenen Bescheids erforderlich sein. Dies ist frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Unterallgäu abzustimmen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

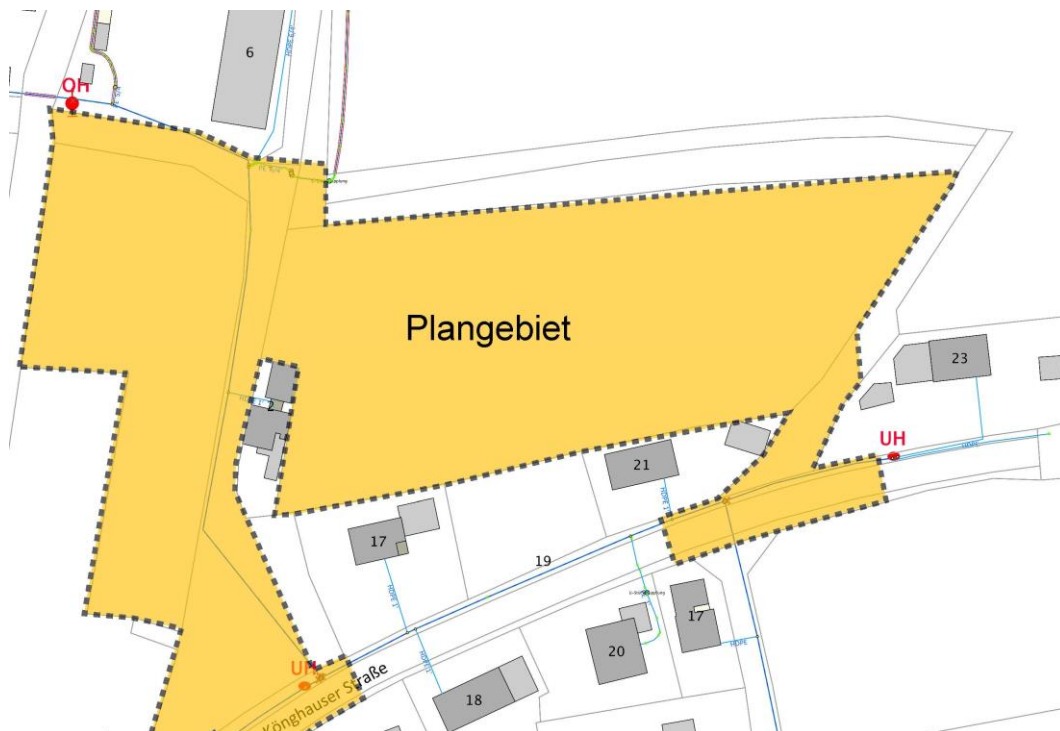
Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung

Auf die Möglichkeit, Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden, wird hingewiesen

11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung, Waldstraße 4, 86868 Mittelneufnach. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist. Der mögliche Anschlusspunkt befindet sich, wie in oben eingefügtem Systemplan dargestellt, in der Weiherstraße.



Systemplan Wasserversorgungsanlage unmaßstäblich

Der Wasseranschluss erfolgt an das best. Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung, wie in oben eingefügtem Systemplan dargestellt.

11.3 Stromversorgung

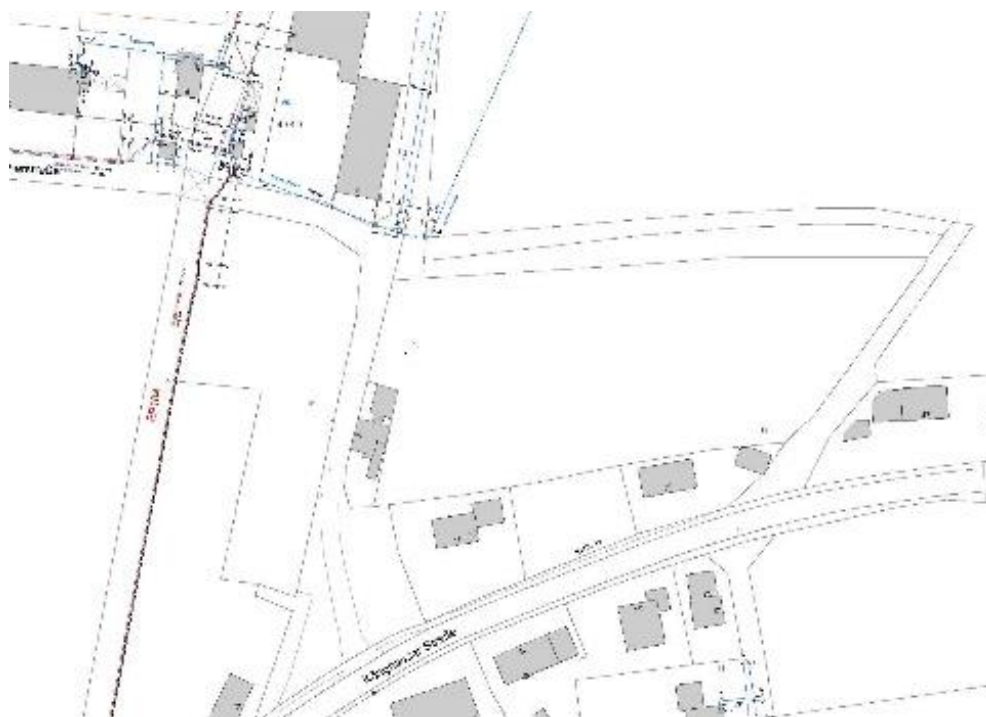
Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist nach Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert.

Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die 20-kV-Kabelleitung EP104 sowie mehrere 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH. Die Kabelleitungen sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Der nachfolgende Planauszug zeigt die best. Kabelleitungen.

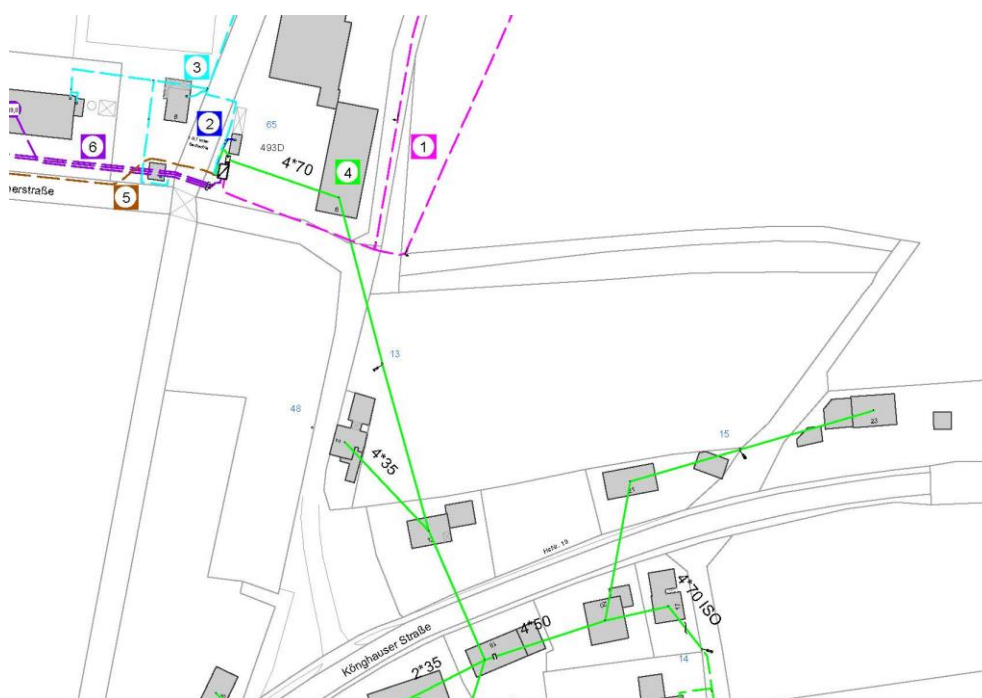


Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegendem Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Bestehende 1-kV-Freileitungen Weiter befinden im Geltungsbereich mehrere 1-kV-Freileitungen

Der nachfolgende Planauszug zeigt die best. Freileitungen.



Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Bei Bauarbeiten im Bereich der Kabelleitungen sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggararbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei der

Betriebsstelle Krumbach
Bahnhofstraße 4
Tel. 08282/901-216

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten durch die ausführende Baufirma die aktuellen Kabellegepläne bei der oben genannten Betriebsstelle zu beschaffen bzw. kann unter dem o.g. Link eine detaillierte Kabelauskunft abgerufen werden.
Das beiliegende Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel ist zu beachten.

11.4 Telekommunikationsanlagen

Soweit innerhalb des Geltungsbereichs Telekommunikationsleitungen und Leerrohre der Telekom Deutschland GmbH verlaufen, ist wie folgt zu berücksichtigen:

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen und Leerrohre beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH befinden, entwidmet werden, ist mit den Versorgern gesondert in Verbindung zu treten.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können 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, bedarf der Prüfung durch die Telekom Deutschland GmbH.

11.5 Erdgasversorgung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist die Fa. Erdgas Schwaben einzubinden. Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

12 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ und des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Der mögliche Anschlusspunkt befindet sich, wie in oben eingefügtem Systemplan dargestellt, in der Weiherstraße als auch in der Könighauser Straße.

In allen Zufahrtbereichen sind die erforderlichen Zufahrtstradien der Feuerwehrfahrzeuge zu berücksichtigen.

13 Planungsstatistik

Flächen (ca. m²)

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 14.210 m²

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen Straße	3.365,00 m ²
Baufläche Mischgebiet	1.660,00 m ²
Baufläche WA1, WA 2 & WA3	6.885,00 m ²
Grünflächen öffentlich	1.655,00 m ²
Grünflächen privat	645,00 m ²

14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

15 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Eppishausen):

gesamt folgende Fl. Nrn.

330	Plangrundstück
339	Plangrundstück

teilweise folgende Fl. Nrn.

331	Feldweg
336	Ortsstraße Weiherstraße
41/3	Kreisstraße MN 3

16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach Schwaben-Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
3. Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim
4. LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
6. BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim
7. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstraße 35, 87435 Kempten
8. Gemeinde Aichen, Wiesweg 1, 86479 Aichen
9. Gemeinde Balzhausen, Edmund-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen
10. Marktgemeinde Markt Wald, Hauptstraße 61, 86865 Markt Wald
11. Gemeinde Mittelneufnach, Alpenstraße 10, 86868 Mittelneufnach
12. Gemeinde Salgen, Johannesweg 28, 87775 Salgen
13. Gemeinde Walkertshofen, Hauptstr. 28, 86877 Walkertshofen
14. Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg
15. Industrie- und Handels- kammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
16. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 2, 87700 Memmingen
17. Landratsamt Unterallgäu Herrn Bernhard Niethammer - Kreisheimatpflege, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
18. Landratsamt Unterallgäu Herrn Irsigler - Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
19. Landratsamt Unterallgäu Herrn Rubach - Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
20. Landratsamt Unterallgäu Herrn Simmnacher - Naturschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
21. Landratsamt Unterallgäu Herr Daser - Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
22. Landratsamt Unterallgäu Herr Rosskopf - Straßenverkehrsrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
23. Landratsamt Unterallgäu Herrn Kreuzer - Tiefbauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
24. LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe
25. Luftamt Südbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München
26. Markt Kirchheim, Marktplatz 6, 87757 Kirchheim
27. Markt Tussenhausen, Marktplatz 9, 86874 Tussenhausen
28. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
29. Regionalverband Donau-Iller Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
30. Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
31. Staatliches Bauamt Kempten, Rottachstraße 13, 87439 Kempten
32. Zweckverband Stauden-Wasserversorgung, Waldstr. 4, 86868 Mittelneufnach
33. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim
34. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstl. der Bundeswehr Ref. Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
35. Wasserwirtschaftsamt Kempten Rottachstr. 15, 87439 Kempten

17 **Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Satzung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- Begründung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- Umweltbericht vom mit redaktionellen Änderungen vom
- Bebauungsplanzeichnung vom mit redaktionellen Änderungen vom

- Geotechnischer Bericht Baugebieterschließung auf der Flurnummer 46 der Gemarkung Eppishausen in 87745 Eppishausen vom 13. Januar 2023 Projekt – Nr. 221004 BE001 des IB test2safe AG, Birkenweg 5, 86473 Ziemetshausen.

- Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Weiherstraße“ und „Ziegelstadelfeld“ der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-1222-226243/06 Stand 13.12.2022 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0

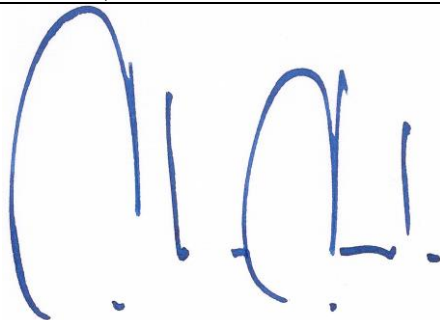
- Überschlägige Betrachtung der Geruchsmissionssituation zur Bebauungsplanung Ziegelstadelfeld, Eppishausen der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-0523-236099/02 Stand 08. Mai 2023 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0

-

18 **Unterschriften**

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am..... _____



Gerhard Glogger, Architekt

Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin