

Gemeinde Eppishausen

Landkreis Unterallgäu



Umweltbezogene Stellungnahmen

zur

Öffentlichen Auslegung

Nach § 3 Abs 2 BauGB

des

Bebauungsplans

**"Gewerbegebiet Süd-West
1. Änderung und Erweiterung"**

zum

Vorentwurf

Fassung vom 23.04.2026

3

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Mittwoch, 13. Mai 2026 10:55
Info [Glogger Architekten]
B-Plan - "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" -
Stellungnahme UNB

Sehr geehrter Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Folgende Einwendungen müssen wir vorbringen.

1. Die geplanten Erweiterungs- und Änderungsflächen im Norden überbauen Gehölzstrukturen. Im Umweltbericht finden sich nur oberflächliche Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlage der geplanten Gehölzbeseitigung.
2. Das vorliegende Verfahren und auch bestehende bauliche Anlagen überplanen festgesetzte Ausgleichsflächen im Norden von 168 Eppishausen sowie im Bereich der südlichen Zufahrt. Die aktuelle Nutzung als Freizeitgelände stellt keine ökologisch-naturschutzfachliche Zielsetzung dar. Die bestehenden Ausgleichsfläche ist daher 1:1 zu ersetzen und zusätzlich der Eingriff auf Grundlage des ursprünglichen Ausgangszustand Intensivgrünland zu bilanzieren.
3. Die Eingrünung nach Norden im Änderungsbereich zu GE2 weicht vom aktuellen Freiflächengestaltungsplan von Dipl.-Ing. Mella König aus 2016 erheblich ab. Es ist deutlich weniger Begrünung vorgesehen. Dem können wir nicht zustimmen.
4. Im Zuge der aktuellen Planung haben wir festgestellt, dass die ans Ökoflächenkataster gemeldete Geometrie nicht korrekt ist. Die Darstellung des ÖFK ist daher für die Beurteilung nicht geeignet. Es ist auf den ursprünglichen Bebauungsplan Bezug zu nehmen.
5. Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans sind nicht in der nötigen Breite umgesetzt. Von gemeindlicher Seite sollte die vollständige und korrekte Umsetzung nach über 10 Jahren einfordern.

Die vorgelegte Planung weist bislang erhebliche fachliche und rechtliche Mängel auf und ist entsprechend zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Fachkraft für Naturschutz

Landratsamt Unterallgäu
Sachgebiet 32 - Naturschutz und Landschaftspflege

Postadresse Postfach 13 62, 87713 Mindelheim
Besuchsadresse Bad Wörishofer Straße 33, 87719 Mindelheim

UA    

5

Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

Immissionsschutz

Nur per E-Mail.
glogger architekten
partnerschaft mbB

Blumenstraße 2
86843 Balzhausen

Gesch.-Nr. 31-1711.3/1
Bearbeiter/in
Gebäude/Zi.Nr.
Besuchsadresse Bad Wörishofer Str. 33
Mindelheim

Telefon
Telefax
E-Mail

Datum 04.05.2026

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

1. Gemeinde

Eppishausen

☐ Flächennutzungsplan

☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan

für das Gebiet

Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs

☐ ja

☐ nein

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: 01.06.2026

(§ 4 BauGB)

Verfahrensstand:

Vorentwurf



Postadresse
Landratsamt Unterallgäu
Postfach 13 62
87713 Mindelheim

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

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

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

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

- Immissionsschutz -

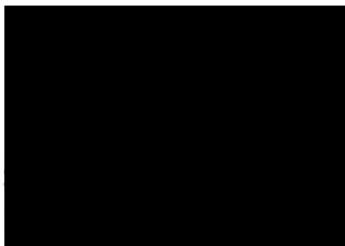
2.1 ☐ Keine Äußerung bzw. keine Bedenken und Anregungen2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

☒ Einwendungen

Gemäß Punkt 7 der Begründung wird das den Planunterlagen beigefügte Schallschutzgutachten noch an die aktuelle Planung angepasst. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage des angepassten Gutachtens erfolgen.

	☒ Rechtsgrundlagen §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
	☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Anpassung der Schalltechnische Untersuchung Aufstellung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eppishausen Süd-West". 87745 Eppishausen; Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, Bericht-Nr. 13077_gu01, Stand 16.09.2013, des IB hils consult gmbh Hier ist insbesondere auf die neu hinzukommende Parkfläche (MI) in unmittelbarer Nähe zu den nächsten Immissionsorten im Norden abzustellen.
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 Die geplante Erweiterung des GE 2 im Norden dient in einem geringen Umfang der Schaffung zusätzlicher Bauflächen für die Verbesserung der Abwasserentsorgung. Da hier keine zusätzlichen lärmemittierenden Flächen zu erwarten sind und zusätzlich die im ursprünglichen Plan festgelegten Immissionsorte im Norden des Plangebiets als WA eingestuft wurden (welche nun als MI ausgewiesen werden sollen), sind durch das geringfügig größer werdende GE nach Norden keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die Erweiterung der Teilfläche GE 1 nach Süden dient zum einen der von der Feuerwehr Eppishausen geforderten und bereits angelegten Feuerwehrzu- und -abfahrt sowie der Darstellung eines bereits errichteten Regallagers für Holzmaterial. Aufgrund der hohen Unterschreitungen der Planwerte am südöstlichen IO (siehe schalltechnische Untersuchung vom 16.09.2013) ist dort mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch das Heranrücken der emittierenden Fläche zu rechnen. Es sollte jedoch durch die Gemeinde geprüft werden, ob die im Ursprungsplan festgelegten Emissionskontingente weiterhin ausreichend sind oder ob sie durch die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Flächen angepasst (erhöht) werden müssen.



II. In Kopie

- a) Sachgebiet 34
- Bauwesen -
Dienststelle Ost
- b) Gemeinde Eppishausen
Mörgener Str. 8
87745 Eppishausen

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.



unterallgäu
landratsamt

Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

Wasserrecht

per E-Mail
Glogger Architekten Partnerschaft mbB
86483 Balzhausen
info@glogger-architekten.de

Gesch.-Nr. 33-6323.3

Bearbeiter/in

Gebäude/Zi.Nr.

Besuchsadresse

Telefon

Telefax

E-Mail

Datum 18.05.2026

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd-West“ durch die Gemeinde Eppishausen; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Öffentliche Wasserversorgung

Der Ortsteil Eppishausen der Gemeinde Eppishausen bezieht sein Trink- und Brauchwasser vom Zweckverband Stauden-Wasserversorgung. Eine ausreichende Wasserversorgung des Ortsteiles Eppishausen ist damit sichergestellt (siehe auch Abschnitt 11.2 der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung“, Vorentwurf vom 23.04.2026). Wasserschutzgebiete werden von der Bauleitplanung nicht tangiert.

Daher bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd-West“.

2. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll vorzugsweise im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Eppishausen zugeleitet. Ob die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.



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

Bezüglich der Abwasserbeseitigung weisen wir darauf hin, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der im überplanten Gebiet geltenden Entwässerungssatzung erfolgen dürfen. Die Einleitung dieser Abwässer ist vorab mit dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage abzustimmen.

Außerdem ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) besteht (Indirekteinleiter). Sollte dies der Fall sein, ist beim Landratsamt Unterallgäu rechtzeitig vor Beginn der Einleitung ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Indirekteinleitergenehmigung zu stellen.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll grundsätzlich auf privaten Grundstücksflächen über geeignete Versickerungseinrichtungen bzw. eine flächenhafte Versickerung in das Grundwasser eingeleitet werden.

Teilräumlicher Geltungsbereich 2 + 3 - GE 1 und GE 2

In dem bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" werden die Niederschlagswässer auf dem Grundstück über Rückhaltebecken und Lösschteiche so bewirtschaftet, dass es keine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal erforderlich ist.

Das Niederschlagswasser aus befestigten Flächen soll über eine direkte Ableitung in offene Rückhalte- bzw. Sickermulden erfolgen. Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser 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.

Die erlaubnisfreie Einleitung nach der NWFreiV ist dem Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Wasserrecht entsprechend nachzuweisen.

Ist die NWFreiV hingegen nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Hierzu ist beim Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Wasserrecht unter Einreichung entsprechender Antragsunterlagen nach der WPBV eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) zu beantragen.

Wir weisen hinsichtlich der Versickerung darauf hin, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 - Erweiterung - Mischgebiet

Im Rahmen von durchgeführten Bauvorhaben wurde festgestellt, dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, eine Versickerung von Niederschlagswasser im Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet nicht möglich ist.

Daher ist vorgesehen, die Oberflächenwässer über Niederschlagswasserentsorgungsanlagen im Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet zu bewirtschaften.

Zum Ausgleich erhöhter Regenabflüsse sind entsprechende Rückhaltezysternen mit einem notwendigen Nutzvolumen sofort mit der Erschließung herzustellen. Die Bemessung der Zisternen mit dem jeweils erforderlichen Rückhaltevolumen ist Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachbüro vorzunehmen unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Einleitungsmenge in den gemeindlichen Regenwasserkanal auszulegen.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers soll im Trennsystem über den Zuleiterkanäle dem Regenwasserkanal in der Pollingerstraße zugeleitet werden.

Ist die kommunale Niederschlagswassereinleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit durch die Gemeinde Eppishausen ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt sind (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes).

4. Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser

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

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

Aufgrund der topographischen Lage muss mit wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Daher sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für die geplante Bebauung mögliche Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser zu betrachten und eine Aussage darüber zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

Hinsichtlich der immer stärker auftretenden Überflutungsrisiken sollten folgende Merkblätter bei der Aufstellung einer Bauleitplanung Beachtung finden:

- Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge"
- Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“

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





WWA Kempten – Rottachstraße 15 - 87439 Kempten

per Mail:
info@glogger-architekten.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-MN 134-
12349/2026

Datum
28.05.2026

Beteiligung TRÖB § 4 Abs. 1 BauGB - B-Plan - "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen - Vorentwurfsfassung vom 23.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

2. Wasserversorgung/WSG

Das Gewerbegebiet 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.



3. Grundwasserstände

Daten zu Grundwasserständen liegen uns für das betreffende Gebiet nicht vor.

Die Ausführungen zu den Grundwasserverhältnissen im Umweltbericht erscheinen plausibel.

4. Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich besteht mit den Ausführungen zur Abwasserbeseitigung fachliches Einverständnis.

In der weiteren Erschließungsplanung soll ein Fachbüro die Niederschlagswasserbewirtschaftung detaillierter betrachten. Je nach Nutzung der Gewerbeflächen ist zusätzlich das LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 zu berücksichtigen.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Gemeinde selbst hat ihr bestehendes Wasserrecht zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Hasel zu überprüfen.

5. Gewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Gewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs GE1 grenzt jedoch im Süden unmittelbar an einen Bachlauf (Gewässer 3. Ordnung). Dieser Bach in der Planung nicht dargestellt. Bei Hochwasserereignissen und bei Starkniederschlägen muss in Teil- und in Randbereichen teils mit mäßigem bis hin zu erhöhtem Abfluss gerechnet werden (siehe Abbildung). Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Maßnahmen durchgeführt werden, welche eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter mit sich bringen.

Die Hochwassersicherheit der vorgesehenen Bebauung in den Abfluss- und Aufstaubereichen muss aus fachlicher Sicht gewährleistet werden.



6. Gewässerökologie

Der südliche Teil des Geltungsbereichs GE1 grenzt im Süden unmittelbar an einen Bachlauf (Gewässer 3. Ordnung). Dieser Bach ist in der Planung nicht dargestellt. Zu diesem Bachlauf ist bei möglicherweise vorgesehenen baulichen Anlagen, Wegen, Auffüllungen und sonstigen nicht ausgeglichenen Eingriffen ein Abstand von mindestens 5 m ab der Böschungsoberkante des Bachlaufs einzuhalten. Dieser Uferpufferstreifen ist ausgeglichen zu entwickeln.

7. Vorsorgender Bodenschutz

Die Fläche ist weitgehend menschlich überprägt, daher sind natürliche Böden gar nicht oder nur in einem geringen Umfang zu erwarten.

Nachfolgende Maßnahmen sind zu beachten:

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

