

**Gemeinde Blaichach**  
**Landkreis Oberallgäu**

**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet für Wohnfahrzeuge, Eichbichl“**  
(vormals Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“)

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄß § 10A BAUGB**

09.03.2018

**AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a  
82398 Etting-Polling

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Dipl. Ing. Belinda Reiser

## 1 VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat Blaiachach hat in der Sitzung vom 27.10.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2017 hat in der Zeit vom 08.03.2017 bis 07.04.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2017 hat in der Zeit vom 08.03.2017 bis 07.04.2017 stattgefunden.

Der Billigungsbeschluss für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 31.05.2017 gefasst. Die Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses erfolgte am 17.10.2017.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 beteiligt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.01.2018.

Die Gemeinde Blaiachach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.01.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2018 als Satzung beschlossen.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## 2 BESTAND UND PLANUNGSKONZEPTION

### **Darstellung des Bestands**

Um die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes zu ermöglichen, wurde im Jahr 2007 über einen Bebauungsplan Baurecht für die erforderlichen Gebäude und Infrastrukturanlagen geschaffen. Ursprünglich sollte die Anlage ausschließlich Wohnmobilen für eine kurzfristige Aufenthaltsdauer zur Verfügung stehen.

Das Gebiet des Wohnmobilstellplatzes und damit auch das Planungsgebiet hat eine Größe von 3,7 ha und liegt südexponiert am Westufer des Baggersees Weidach am nordöstlichen Ortsrand von Blaiachach. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die östlich der Bahngleise verläuft und dann über einen Bahndamm an die Immenstädter Straße im Westen anschließt.

Die private Hauptzufahrt bildet gleichzeitig die Grenze zwischen den Bereichen für Wohnmobile

im Süden und Standplätzen für Wohnanhänger nördlich der Straße. Der nördliche Teilbereich wird in Form einer asphaltierten Ringerschließung von allen Seiten zugänglich gemacht. Innerhalb dieses Rings teilen zwei weitere Wege die Fläche in drei Blöcke mit jeweils 8-10 Standplätzen. Auf der südlich der Straße befindlichen Fläche sind Fahrgassen durch Baumpflanzungen bzw. durch größere Steine markiert.

Im Osten führt ein Weg zum Seeufer hinab, an dem ein Betriebshof situiert ist. Die Sanitärräume sowie die Rezeption befinden sich im Haupthaus im Zentrum der Anlage. Westlich davon wurde ein eingezäunter Spielplatz errichtet.

Die Standplätze für die Wohnfahrzeuge sind als Schotterrasen, Schotter- oder Rasenflächen ausgebildet. Dadurch, dass die Bäume erst im letzten Jahr gepflanzt wurden, ist ihre Wirkung bezüglich der Beschattung und Begrünung derzeit zwar noch sehr gering, zeigen aber Potential. Im Norden und Osten ist der Platz durch Wald- und Gehölzflächen eingefasst. Die Gehölzflächen im Osten schirmen den unterhalb liegenden Betriebshof von den Standplätzen ab.

Nach Süden hin wurde das Areal durch einen Wall abgegrenzt, der in Teilen begrünt wurde. Die sich hier erstreckenden großen Grünlandflächen werden als Ausgleichsflächen extensiv genutzt.

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaiachach als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in den Randbereichen nur geringfügig geändert, so dass noch eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann.

### **Anlass und Planungskonzeption**

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass eine deutliche Nachfrage seitens der Gäste mit Wohnanhänger besteht, längerfristig auf den Standplätzen zu verweilen.

Diese Veränderungen in der Nutzung erfordern Ergänzungen im Gebäudebestand sowie der Standplätze. So soll durch die Errichtung einer Personal- und einer Betreiberwohnung die dauerhafte Anwesenheit von Ansprechpartnern auf der Anlage ermöglicht werden. Dies dient nicht nur dem Service für die Gäste, sondern ist auch der Sicherheit auf der Anlage geschuldet (z.B. vor Vandalismus, Einbruch). Durch die Ergänzung von 8 Standplätzen für eine längerfristige Vergabe soll die Rentabilität der Anlage verbessert werden.

Aufgrund der außerörtlichen Lage kommt der gestalterischen Einbindung der Anlage eine wichtige Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang wurden in den letzten Jahren zahlreiche Gehölz- und Baumpflanzungen realisiert. Über die Neuordnung der Standplätze, der Vorgaben zur Gestaltung sowie im Rahmen der Grünordnung sollen diesbezüglich weitere Verbesserungen in der Außenwirkung erreicht werden. Zudem soll durch die Ergänzung zweier Baufenster die Möglichkeit für neue Gebäude geschaffen werden, die die bisherigen, gestalterisch nicht ansprechenden Interimslösungen für die Unterbringung von Maschinen und Material ersetzen sollen.

Aufgrund der weiteren Öffnung der Nutzung für Gäste mit Wohnanhänger erschien eine Umbenennung des Bebauungsplans erforderlich. Anstelle der bisherigen Bezeichnung *Sondergebiet* „Wohnmobilstellplatz“ erhielt der Bebauungsplan im Rahmen der 1. Änderung deshalb die Be-

zeichnung „Sondergebiet für Wohnfahrzeuge, Eichbichl“.

### 3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELAN- GE

Gemäß Baugesetzbuch ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, die die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht darzustellen und zu bewerten.

Die Beschreibung des Bestandes erfolgte für jedes Schutzgut (Boden, Klima und Lufthygiene, Wasser, Pflanzen und Tiere, Mensch, Landschaftsbild und Kulturgüter) schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen, erfolgte danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON			ZUSAMMEN- FASSUNG
	baubedingten Auswirkungen	anlagebedingten Auswirkungen	betriebsbedingten Auswirkungen	
Boden	gering	gering	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/ Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

Tab. 1 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- u. Sachgüter

Die vorangegangene Tabelle zeigt, dass für die Schutzgüter nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Dies bedingt sich vor allem dadurch, dass überwiegend Flächen mit bestehenden baulichen Vorbelastungen (Asphalt, Splitt- und Schotterflächen oder Rasen) betroffen sind. Die Eingriffe in randliche Gehölzflächen können schonend durchgeführt und direkt im Nahbereich des Eingriffsgebiets auf den Grundflächen des Betreibers ausgeglichen werden.

Ein Monitoring bezieht sich auf die Wirksamkeit der Eingrünung.

## 4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

### Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3.1 bzw. 4.1 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Träger öffentlicher Belange hatten im Wesentlichen folgende Anmerkungen:

Die **Allgäuer Kraftwerke** weist auf den Erhalt vorhandener Netzverknüpfungspunkte hin. Die technische Entnahmeleistung richtet sich nach den derzeitigen Netzverhältnissen. Aufgrund dieser Stellungnahme wurde in den Hinweisen ein Verweis auf das Vorhandensein und die erforderlichen Schutzmaßnahmen bezüglich bestehender Versorgungsleitungen ergänzt.

Die **DB AG und DB Immobilien** übermittelt die Vorschriften und Vorgaben, die zum Schutz der bestehenden Bahnanlagen südlich des Planungsgebiets maßgeblich sind (Schallschutz, Betretungsverbot, Abstand zu Pflanzungen, Erhaltung von Kabel- und Leitungstrassen). Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Nachdem sich durch Umstrukturierungen innerhalb des Planungsgebiets keine immissionsschutzrechtlichen Änderungen zum IST-Zustand ergeben und weder Pflanzungen noch sonstige bauliche Maßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen geplant sind, wurden keine Planänderungen erforderlich.

Das **Landratsamt Oberallgäu Abteilung Bauleitplanung** gab verschiedene redaktionelle und baurechtliche Aspekte zu bedenken. In diesem Zusammenhang wurden folgende Änderungen am Vorentwurf durchgeführt:

- Klarstellung, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.
- Konkretisierung der Zweckbestimmung der unterschiedlichen Verkehrsflächen in öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie, private Verkehrsflächen zur Haupteerschließung (asphaltiert), private Verkehrsflächen für die innere Erschließung (wasserdurchlässig), Fußwege (wasserdurchlässig).
- Begrenzung der Flächen, in denen Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig sind.
- Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,5H mit Angabe der Begründung; Ergänzung einer Festsetzung, die die Situierung der zulässigen Wohneinheit im Betriebshof ausschließlich im Ober- oder Dachgeschoss sichert, um trotz der geringeren Abstandsflächen ausreichend gesunde Wohnverhältnisse schaffen zu können.
- Ergänzung der Begründung um die Erfordernis, den §22 BauGB anzuwenden.
- Durchführung redaktioneller Anpassungen am Satzungstext.

Das **Landratsamt Oberallgäu, Abteilung Naturschutz** regt an, die heimische Felsenbirne in die Pflanzliste mit aufzunehmen, im Spielplatzbereich giftige Pflanzen auszuschließen und zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel zur rodende Bäume größer als 25cm Durchmesser oder abzubrechende Gebäude vor dem Fällen bzw. dem Abbruch auf geschützte Arten zu untersuchen. Die Anregungen wurden in die Planung übernommen bzw. im Falle des Artenschutzes um den maßgeblichen Baumdurchmesser konkretisiert. Weiterhin wurde die Situierung einer dritten Ausgleichsfläche in der Planzeichnung ergänzt.

Seitens des **Wasserwirtschaftsamts Kempten** wurden die einschlägigen Vorschriften zum Umgang mit möglichen Altlasten sowie dem anfallenden Niederschlags- und Abwasserwasser dargelegt. Nachdem der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung diesbezüglich bereits ausreichende Hinweise enthalten hat, wurde keine Planänderung erforderlich. Bezüglich einer möglichen Gefährdung durch ein HQ300 Hochwasser wurde der Umweltbericht fortgeschrieben und ein weiterer Hinweis ergänzt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB**

Auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3.2 BauGB wurden aus der Bevölkerung keine Anregungen geäußert.

Seitens der **Deutschen Telekom** wurde auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien hingewiesen. Nachdem der Entwurf der Bebauungsplanänderung diesbezüglich bereits einen Hinweis enthält, wurde keine weitere Planänderung erforderlich.

Das **Landratsamt Abteilung Bauleitplanung** weist darauf hin, dass durch den verfügten Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB u.a. das Grundbuchamt und die entsprechende Abteilung des Landratsamts zu informieren ist. Zudem sei die Ausgleichsfläche vor Satzungsbeschluss vertraglich und dinglich zu sichern. Eine Änderung im Planentwurf wurde dadurch nicht erforderlich.

Das **Wasserwirtschaftsamt Kempten** wies nochmals auf die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen hin. Eine Planänderung wurde dadurch nicht erforderlich.

Diese zusammenfassende Erklärung ist der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung beigelegt.

Im Auftrag für die Gemeinde Blaichach  
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Institut für ökologische Forschung  
St. Andrästr. 8a  
82398 Etting-Polling  
Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Blaichach, den 09.03.2018

---

Christof Endreß, Erster Bürgermeister



---

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider