

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
Projekt-Nr. 6546-405-KCK, sd-hk	24.02.2025	P-2022-6147-2_S2	24.03.2025

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Markt Altenstadt, Lkr. Neu-Ulm: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lindenmahd Süd,
OT Filzingen inkl. 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Lindenmahd –
Erweiterung, OT Filzingen"" mit Änderung des Flächennutzungsplanes**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer auffälligen Verdichtungszone von Bodendenkmälern, nämlich der hochwassergeschützten jüngeren Postglazialterrasse entlang der Iller. Dieser Bereich zeichnet sich durch das regelhafte Auftreten von Siedlungen aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit besonders aus. Da hier somit grundsätzlich Bodendenkmäler zu vermuten sind, reicht der im vorliegenden Entwurf enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht für Zufallsfunde gemäß Art. 8 DSchG nicht

aus. Notwendig ist vielmehr eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodengriffe entsprechend Art. 7,1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:
[200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen


Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Landratsamt Neu-Ulm · Kantstraße 8 · 89231 Neu-Ulm

Per Mail an:

Kling Consult GmbH, Krumbach
stellungnahmen@klingconsult.de

Bauordnung und Bauleitplanung

Bearbeiter: [REDACTED]
Zimmer: 309 Dienstgebäude Bahnhofstr. 39,41
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@landkreis-nu.de

Unser Zeichen: 31 – 6102.5 111/7609/013-1
Datum: 26.03.2025

Vollzug des Baugesetzbuches; Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen inkl. 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen „Markt Altstadt mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans; Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 24.02.2025 Az.: 6546-405-KCK

Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung bezogen:

I.) **Immissionsschutz:**

Der Markt Altstadt plant die Ausweisung eines Gewerbegebiets auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1125, 1125/8 und 1128 der Gemarkung Filzingen (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“). Weiterhin wird der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen“ in einem Teilbereich geändert, um die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu schaffen.

Gewerbelärm

Der Planung liegt ein Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“ der Kling Consult GmbH (Projekt Nr. 6546-405-KCK vom 17.01.2025) bei.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Gewerbelärm des geplanten Gewerbegebiets Lindenmahd Süd, OT Filzingen sowie der bereits vorhandenen Gewerbegebiete gegenüber der bestehenden Wohnbebauung (Immissionsorte 1 - 6) untersucht.

Der Gutachter kommt in seinen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Gewerbegebiet eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel zur Nachtzeit am Immissionsort 1 (0,3 dB (A)) bzw. Immissionsort 2 (0,4 dB (A)) zu erwarten ist. Bereits durch die aktuell vorhandenen Gewerbegebiete wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm an diesen Immissionsorten überschritten.



Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind daher die ausgewiesenen Emissionskontingente mit Richtungssektoren für das geplante Gewerbegebiet so auszulegen, dass eine weitere Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschlossen wird.

Weiterhin ist in einem späteren Genehmigungsverfahren (z. B. Baugenehmigung, immissionsschutzrechtliche Genehmigung, Genehmigungsfreistellungsverfahren) von jedem anzusiedelnden Betrieb auf Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug $L_{EK, zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Erforderlichkeit dieses Nachweises ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzuführen und somit durch das Planungsbüro zu konkretisieren (aktuell wird dies als Hinweis aufgeführt).

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen“ entstehen durch die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter potentielle neue Immissionsorte, die um ca. 120m an die bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebiete heranrücken.

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der hier entstehende Lärmkonflikt ist somit bereits im Zuge der Bauleitplanung zu lösen.

Für eine immissionsschutzfachliche Beurteilung ist daher eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, welche die heranrückende Wohnbebauung gegenüber der geplanten bzw. bestehenden Gewerbegebiete betrachtet. Hierbei ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den entstehenden Immissionsorten eingehalten werden.

Verkehrslärm

Der Planung liegt weiterhin ein Schallgutachten Straßenverkehrslärm (DIN 18005) der Kling Consult Krumbach vom 17 Januar 2025 (Projekt-Nr. 6546-405-KCK) bei.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“ inkl. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen“ geht hervor, dass im vorliegenden Fall die Straßenverkehrslärmimmissionen der Autobahn A7 sowie der St2021 betrachtet wurden. Dazu wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ in den Bebauungsplan integriert. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Beurteilung Straßenverkehrslärm „Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der A7 bei Filzingen, Markt Altstadt (Kling Consult GmbH, vom 14.11.2011), wobei im vorliegenden Fall eine Anpassung der Verkehrsmengen der A7 stattfand.

Für eine immissionsschutzfachliche Beurteilung sind die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Bahnlinie Kempten – Neu-Ulm ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen und die ausgearbeiteten Lärmpegelbereiche sind entsprechend anzupassen.

II.) **Naturschutz und Landschaftspflege:**

Begründung / Umweltbericht

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von 2021 werden Biotop-/Nutzungstypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) pauschal mit 3 WP bewertet (Seite 15).

Die Eingriffsermittlung in der Begründung / Umweltbericht Tabelle 1, Seite 43 ist dahingehend zu überarbeiten.

Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichskonzept

Im Hinblick auf die Korrektheit der Ausgleichsbilanzierung und die Geeignetheit der Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet Stetten ist die Stellungnahme örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Unterallgäu einzuholen.

III.) **Wasserrecht und Bodenschutz:**

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird vorgegeben. Sofern dies nicht möglich ist, kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen.

Die Erweiterungsfläche liegt in der Zone W III A des Grundwassererkundungsgebiet Illereichen-Altenstadt. Auch ein Grundwassererkundungsgebiet ist ein Wasserschutzgebiet (S. 37 Ausführung in der Begründung nicht korrekt). Die nach wie vor gültige Verordnung vom 21.06.1986 schließt die Ausweisung neuer Baugebiete und die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus. Es ergeben sich lediglich gewisse Einschränkungen, z.B. das Verbot zur Herstellung, Verarbeitung, Umsetzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe. Befreiungen von diesen Vorgaben sind möglich. Das Wasserschongebiet bzw. Vorranggebiet für die Sicherung von Wasservorkommen (≠Grundwassererkundungsgebiet) wurde bei der letzten Fortschreibung des Regionalplanes gestrichen.



BP Gewerbegebiet Lindenmahd Süd OT Filzingen inkl. 1. Änd. BP desselben Markt Altenstadt

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Unterallgäu zum Ausgleich des Eingriffs

Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsfläche auf Flurnr. 1634 Gmk. Stetten, Gmd. Stetten im Landkreis Unterallgäu

Zielzustand:

G214 „artenreiches Extensivgrünland“ ist im Unterallgäu (und allgemein im Tertiären Hügelland) kaum zu erreichen. Dazu müssen im Zielzustand über 25 % Magerkeitszeiger vorhanden sein. Dies erreicht man nur wenn der Standort geeignet ist, also z.B. sehr trocken oder sehr feucht ist. Da auf Flurnr. 1634 bereits G211 (mäßig extensive Nutzung) vorherrscht und feuchte Verhältnisse herrschen und wenn folgende Herstellungsmaßnahme eingehalten wird, kann G214 als Zielzustand akzeptiert werden.

Herstellung des artenreichen Grünlandes: Um G214 zu erreichen, ist bei der Herstellung des ext. artenreichen Grünlandes unbedingt eine hochwertige Ansaat auf Flurnr. 1634 vorzunehmen.

Die Saatgutmischung muss aus Ursprungsgebiet 16 stammen und mit der Positivliste des LfU abgeglichen werden. Die Saatgutliste ist vor Kauf der Unteren Naturschutzbehörde Unterallgäu zur Abstimmung vorzulegen.

Die Ansaat hat auf Ansaatstreifen auf 20-30 % der Fläche zu erfolgen, quer zur Bearbeitungsrichtung. Dazu mit zeitlichem Abstand vor der Ansaat zweimal fräsen, um den Unkrautdruck zu reduzieren. Mit Egge, oder Fräse feinkrümelige Bodenstruktur herstellen. Nach der Ansaat sind aufkommende Unkräuter mittels Schröpfschnitt zurückzudrängen.

Diese Herstellungsmaßnahme ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.3 zu ergänzen. Die sonstigen Aussagen unter 1.3, wie z.B. keine Düngung, kein Mulchen, kein Zaun, ..., müssen bleiben.

Bilanzierung:

Warum werden durch die Ausgleichsmaßnahme mehr Wertpunkte hergestellt als nötig? Der Wertpunktebedarf liegt bei 40.303 WP - und auf Flurnr. 1634 werden auf 8.480 m² 41.600 WP hergestellt. Dies ist ein Überschuss von 1297 Wertpunkten.

Es ist der konkret notwendige Ausgleich herzustellen und zu bilanzieren.

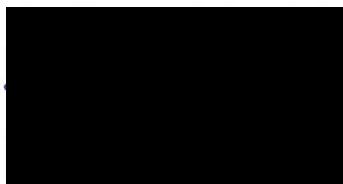
Eine evt. gewünschte Anerkennung als Ökokonto ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht möglich.

Gebietsheimische Pflanzen:

Ebenfalls unter Punkt 1.3 in den textlichen Festsetzungen ist zu ergänzen, dass bei Pflanzung des Waldrandes die Gehölze aus Vorkommensgebiet 6.1 stammen müssen.

Redaktionelles:

Allgemein sollte in den Unterlagen bei Nennung der Ausgleichsfläche neben Flurnr., Gmk und Gemeinde auch „Landkreis Unterallgäu“ genannt werden.



Sachgebiet 32 Naturschutz
Landratsamt Unterallgäu

27.03.2025



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

per E-Mail

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

stellungennahmen@klingconsult.de

Ihre Nachricht
24.02.2025

Unser Zeichen
1-4622-NU-10199/2025

Bearbeitung

Datum
26.03.2025

**Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans
"Gewerbegebiet Lindenmahl – Erweiterung, OT Filzingen" inkl. 1. Änderung
des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lindenmahl – Erweiterung, OT Filzingen“
“, Markt Altstadt - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

1.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Lindenmahl liegt in Zone W III A des Grundwassererkundungsgebiets Illereichen-Altenstadt. In der Begründung wird das Trinkwasserschutzgebiet erläutert und es wird auf Einschränkungen durch die Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen. Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamts Neu-Ulm Wasserrecht vom 20.03.2025 verwiesen.

Vorschlag für Änderung des Plans:

Das Trinkwasserschutzgebiet ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.



2. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

2.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Umgang mit wild abfließendem Wasser infolge von Starkregen aufgeführt. Die Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut im Umweltatlas Bayern geben erste Hinweise, dass sich das geplante Gewerbegebiet in einer Geländesenke und potentiell dem Aufstaubereich befindet. Außerdem sind potentielle Fließwege von einem östlichen Einzugsgebiet erkennbar. Neben den Festsetzungen zum Objektschutz, empfehlen wir zusätzlich den Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten bei der Bauungs- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

2.2 Niederschlagswasser

Unter Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen sind Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu versickern. Weitere Angaben sind in den Hinweisen und der Begründung aufgeführt und in der geotechnischen Stellungnahme werden fachlichen Randbedingungen dargestellt. Grundsätzlich wird die ortsnahe Versickerung zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts begrüßt.

Ergänzend möchten wir auf die Wasserschutzgebietsverordnung hinweisen. Die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen- oder Verkehrsflächen ist verboten, ausgenommen es erfolgt breitflächig, wenn das Grundwasser durch gute Deckschichten geschützt ist.

3. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Baurätin

Verteiler:

Landratsamt Neu-Ulm mit der Bitte um Kenntnisaufnahme