

Gemeinde Waltenhofen 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

13.09.2023

Vorbemerkung:

Die Gemeinde Waltenhofen hat insgesamt zwei frühzeitige Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" durchgeführt. Die erste frühzeitige Beteiligung wurde im April/Mai 2023 durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt ging die Gemeinde von der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aus. Im Nachgang zur ersten frühzeitigen Beteiligung hat jedoch das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit Unionsrecht entschieden. Das vorliegende Bauleitplanverfahren soll daher im Regelverfahren aufgestellt werden. Um ein möglichst sicheres und transparentes Verfahren zu gewährleisten, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen eine nochmalige frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Die Anregungen aus der ersten frühzeitigen Beteiligung sind zwischenzeitlich teilweise in einen Vorentwurf eingeflossen und es fanden auch Abstimmungsgespräche statt. Den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der zweiten frühzeitigen Beteiligung der Vorentwurf zur Verfügung gestellt, um möglichst aussagefähige Stellungnahmen und neue Erkenntnisse bzw. Anregungen zu erhalten. Aufgrund der Entwicklungen im Nachgang zur ersten Beteiligung sind die Stellungnahmen hierzu teilweise überholt. Der Vollständigkeit halber werden jedoch alle Stellungnahmen mit Anregung in dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage aufgeführt.

1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 12.05.2023 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
 - Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung, Sonthofen (keine Stellungnahme)
 - Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu, Immenstadt (keine Stellungnahme)
 - eza, Energie- & Umweltzentrum Allgäu, Kempten (keine Stellungnahme)
 - T-Mobile Deutschland GmbH, München (keine Stellungnahme)
 - Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Planung NE3 (für die Bearbeitung von Stellungnahmen, Straßenbaumaßnahmen), Unterföhring (keine Stellungnahme)
 - Telefonica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (keine Stellungnahme)
 - Abwasserzweckverband Kempten, Lauben (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)

- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (Stellungnahme ohne Anregung)
- Schwabennetz GmbH, Kempten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu, Burgberg (Stellungnahme ohne Anregung)
- (Stellungnahme bleibt unberücksichtigt, da sie ohne Fristverlängerung verspätet eingegangen ist)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

<p>1.3.1</p>	<p>Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg</p> <p>Stellungnahme vom 11.05.2023:</p>	<p>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</p> <p>Regionalplan der Region Allgäu (16)</p> <p>RP 16 B V 1.6 (Z) Sicherung von Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Sicherung von Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:</p> <p>Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Waltenhofen, einen Bereich am nördlichen Ortsrand von Martinszell als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,3 ha und grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan "Martinszell-Nord" an.</p> <p>Das geplante Wohngebiet liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns zwischen Martinszell und Oberdorf bei Immenstadt (vgl. RP 16 B V 1.6 (Z) i.V.m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung"). Durch die Ausweisung der noch verbliebenen Freiräume zwischen den genannten Ortsteilen als Trenngrünfläche mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung bzw. als großflächige Grünzonen soll das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche vermieden werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Trenngrün werden zur Kenntnis genommen. Wie die Regierung von Schwaben in Ihrer erneuten Stellungnahme vom 29.08.2023 richtig anführt, konnten weitere Sachverhaltsermittlungen ergeben, dass im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden könne, dass das Trenngrün die ihm zugewiesene Funktion erfüllt habe. Die Gemeinde hat sich im Nachgang zur Stellungnahme vom 11.05.2023 mit der Regierung von Schwaben im Rahmen einer Besprechung am 05.07.2023 über die vorliegende Funktion des Trenngrüns ausgetauscht. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung die Funktion des Trenngrüns vorliegend nicht beeinträchtigt. Eine ausführliche Darstellung der Gründe erfolgt zu der aktuellen Stellungnahme der Regierung von Schwaben.</p>

		Eine Bebauung im Bereich des Trenngrüns ist nicht zulässig.	
1.3.2	Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren Stellungnahme vom 11.05.2023:	Das geplante Wohngebiet liegt im Bereich des Trenngrüns zwischen Oberdorf b.Immenstadt und Martinszell i.Allgäu (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.6 (Z) i.V. m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung"). Eine Bebauung ist im Trenngrünbereich regionalplanerisch nicht zulässig.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Trenngrün wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1.3.1. (Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.
1.3.3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München Stellungnahme vom 24.04.2023:	Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen werden zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen des Bebauungsplanes ergänzt. Sollten Bodendenkmäler zu Tage treten, werden die genannten rechtlichen Grundlagen beachtet und entsprechende Schritte eingeleitet.

		<p>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.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p> <p>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).</p>	
1.3.4	<p>Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat, Sonthofen</p> <p>Stellungnahme vom 22.05.2023:</p>	<p>Zur geplanten Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Martinszell-Nord" nehmen wir (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung.</p> <p>Aus ortsplanerischer Sicht kann zu den bisher wenig aussagefähigen Unterlagen keine Stellung bezogen werden, da aus Ihnen nicht hervorgeht, wo und in welchem Umfang eine Bebauung vorgesehen ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, dass noch keine Stellungnahme aus ortsplanerischer Sicht abgegeben werden kann, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die Vorentwurfsunterlagen enthalten keine Angaben zu der Erschließung. In Vorgesprächen wurde auf das Problem der gesicherten Erschließung bei der gegenständlichen Fläche unsererseits bereits hingewiesen. Im weiteren Verfahren und in den zu erstellenden Entwurfsunterlagen muss nachgewiesen werden, dass eine den Vorgaben des Art. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung entsprechende Erschließung erfolgt. Unserer Auffassung nach ist für die Erschließung aufgrund der Weglänge (100 Meter) u.a. eine Widmung erforderlich. Zudem muss die Zufahrt die Mindestanforderungen erfüllen, um in Notfällen Rettungsfahrzeugen eine Zufahrt und Wendemöglichkeit zu gestatten.

Wir verweisen hierzu auch auf die Stellungnahme des Kreisbrandrats im Anhang.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes an die "Illerstraße" soll über sog. Eigentümerwege erfolgen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen werden auf Antrag der dinglich Verfügungsberechtigten bei der Straßenbaubehörde, im Rahmen eines späteren Widmungsverfahrens nach dem BayStrWG als Eigentümerwege klassifiziert. Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Klassifizierung bleibt dem späteren Widmungsverfahren nach dem BayStrWG vorbehalten und kann nicht im Bebauungsplan bestimmt werden. Die Widmung durch die Straßenbaubehörde erfolgt auf Antrag der dinglich Verfügungsberechtigten. Für diese Alternative ist demnach die Zustimmung der Betroffenen nötig. In der Widmung der Straßenbaubehörde kommt der Willensentschluss des Grundstückseigentümers zum Ausdruck, den Weg unwiderruflich einem beschränkten Verkehr zur Verfügung zu stellen. Hierdurch wird die verkehrsmäßige Erschließung sichergestellt. Der Zufahrtsbereich wurde zudem mit dem Kreisbrandrat und dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Der vorgesehene Regelquerschnitt von 4,00 m ist ausreichend dimensioniert. Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge sind auf dem privaten Grundstück gegeben.

Aus naturschutzfachlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

Für die geplante Erweiterung des Baugebietes wurde im Vorfeld ein Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde, den Gemeindevertretern und dem Planungsbüro Meixner durchgeführt. Das Protokoll hierzu ist im Anhang beigefügt. Die natur- und artenschutzrechtlichen Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde gehen aus dieser Begehung hervor.

A) Eingriffsregelung

Abwägung/Beschluss:

Die naturschutzfachliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der kürzlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) zur nicht gegebenen Vereinbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB mit Unionsrecht, musste auf das Regelverfahren für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" gewechselt werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet und im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Darüber hinaus wurde die Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf der Grundlage

1. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB handelt, sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Dies gilt jedoch nicht für Eingriffe in die Hecke, die als Biotop amtlich kartiert ist.

Das künftige Baufeld ist soweit Richtung Osten zu verschieben, um Eingriffe in die Hecke zu vermeiden. Die Hecke ist im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen (siehe Protokoll).

2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind auch im beschleunigten Verfahren notwendig. Im vorliegenden Fall sollten am östlichen Rand Heckenstrukturen mit dornigen Blüten- und Frucht tragenden Gehölzen geschaffen werden. Diese Gehölzstrukturen erfüllen die Anforderungen einer Eingrünung, da das Gebäude durch seine Hanglage weithin einsehbar ist.

des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) durchgeführt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 900 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem oben genannten Leitfaden in Wertpunkten und nicht in Ökopunkten angegeben. Aufgrund der gleichen Vorgehensweise zur Ermittlung des Eingriffs bzw. der Aufwertung einer Ausgleichsmaßnahme (Bestand – Planung), kann der Bedarf an Wertpunkten 1:1 in Ökopunkte übersetzt werden. Es sind also 900 Ökopunkte erforderlich. Der Kauf der Ökopunkte wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.

Um einen Eingriff in das geschützte Biotop zu vermeiden, wurde die Baugrenze so weit nach Osten verschoben, dass eine Überplanung vermieden wird. In dem im Vorfeld durchgeführten Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde, den Gemeindevertretern und dem Planungsbüro Meixner wurde kein genauer Abstand zum Biotop ausgemacht, sondern lediglich der Verzicht auf einen Eingriff nahegelegt bzw. der Ausgleichsbedarf für den Fall eines Eingriffes erörtert. Ein Eingriff in das Biotop findet nicht statt. Das Biotop selbst wird mit einer Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Zwischen Weidezaun und Baugrenze wird ein Mindestabstand von 1 m eingehalten. Darüber hinaus wird zwischen Baugrenze und Biotop eine private Grünfläche festgesetzt, welche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Hierdurch wird die ökologische Funktion des Biotops mittel- bis langfristig verbessert. Gleiches gilt für die darüber hinaus festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Grünfläche im Norden und Osten samt deren Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern). In der Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird ergänzt, dass keine Beleuchtungen auf der Westseite des Gebäudes ange-

	<p>bracht werden dürfen, um eine nächtliche Beleuchtung des Biotops zu vermeiden. Rodungen und Aufschüttungen im Biotop sowie dessen Traufbereich sind nicht vorgesehen. Wurzelabgrabungen werden auf den Bereich des künftigen Gebäudes beschränkt. Hierbei wird die DIN 18920 beachtet. Unter Ziffer 6.11 des Bebauungsplanes ist bereits enthalten, dass vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen ist. Auf diese Weise können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern und eine Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten, werden am nördlichen und östlichen Rand private Grünflächen festgesetzt, welche ebenfalls mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.</p>
<p>B) Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG</p> <p>1. In räumlicher Nähe des Baugebietes kommt der Neuntöter vor. Es ist nicht auszuschließen, dass dieser Vogel die westlich angrenzende Hecke als Lebensraum nutzt, da u. a. die Schlehe dort vorkommt. Das neue Gebäude führt zu einer Beschattung und zu einem Anflugshindernis der Hecke. Um diesen möglichen Teillebensraumverlust zu kompensieren, sind o. g. Ersatzpflanzungen am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans notwendig. Unter diesen Umständen kann auf eine zweimalige Begehung zur Erfassung des Neuntötters verzichtet werden.</p> <p>2. Die Hecke darf nicht durch die Außenbeleuchtung angestrahlt werden und es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringer Anlockwirkung zu verwenden. Dies ist in den Festsetzungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer avifaunistischen Bestandsaufnahme im Jahr 2023 (vgl. Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zum Vorkommen von Brutvogelarten im Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans Martinszell-Nord, Kilian Weixler, Fsg. vom 17.07.2023) wurde das Gebiet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an drei Terminen zur Brutzeit des Neuntötters untersucht. Hierbei wurden ausschließlich allgemein häufige, weit verbreitete Vogelarten festgestellt. Da keine Eingriffe in den Gehölzbestand geplant sind und Neupflanzungen zur Ergänzung der Feldhecke umgesetzt werden, sind keine populationsbezogenen Verschlechterungen durch den Eingriff zu erwarten. Ein Vorkommen des Neuntötters im Untersuchungsgebiet kann anhand der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden. Auf eine Ersatzpflanzung einer Feldhecke auf östlicher Seite des Geltungsbereiches kann demnach aus artenschutzfachlicher Sicht verzichtet werden, da keine Brutstätten des Neuntötters beeinträchtigt werden.</p>

		<p>3. Auf die Gestaltung der Glasflächen im Hinblick auf die Vermeidung von Vogelschlag ist in den Hinweisen bzw. Festsetzungen einzugehen.</p>	<p>Um Beeinträchtigungen auf potenziell vorkommende licht sensible Fledermausarten zu verhindern, wurden Vermeidungsmaßnahmen zur Beleuchtungsminimierung in den Hinweisen des Bebauungsplanes formuliert. Diese entsprechen den Vorgaben des Leitfadens für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (EUROBATS Publication Series No. 8, 2019). Eine Beleuchtung auf westlicher Seite im Bereich der Hecke ist somit nicht zulässig. Für die Artengruppe der Fledermäuse kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände somit ebenfalls abgewendet werden.</p> <p>Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" wurde in den Hinweisen auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") verwiesen.</p>
		<p>Weitere Anmerkung:</p> <p>- Aus dem Betreff geht bereits hervor, dass es sich um die 1. Erweiterung des Bebauungsplans handelt. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wäre wünschenswert, dass zusätzlich hervorgeht, um die wievielte Änderung des Bebauungsplans es sich handelt.</p> <p>Anlage Protokoll Meixner</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zum Titel des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der Bebauungsplan "Martinszell-Nord" nicht verändert, sondern lediglich erweitert. Folgerichtig beschränkt sich der Titel auf die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord".</p>
<p>1.3.5</p>	<p>Kreisbrandrat im Landkreis Oberallgäu, Durach</p> <p>Stellungnahme vom 26.04.2023:</p>	<p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung Februar 2007 herzustellen. 2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. <p>Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 5.20 (Brandschutz) enthalten. Der Zufahrtsbereich wurde mit dem Kreisbrandrat und dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Der vorgesehene Regelquerschnitt von 4,00 m ist ausreichend dimensioniert. Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge sind auf dem privaten Grundstück gegeben.</p>

<p>1.3.6</p>	<p>Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen</p> <p>Stellungnahme vom 02.05.2023:</p>	<p>Der Immissionsschutz nimmt zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nördlich des Bebauungsplangebietes "Martinszell Nord". An Bezeichneter Stelle soll ein Wohngebäude errichtet werden. Aus den vorgelegten Auszügen der schalltechnischen Untersuchung des Büro Sieb Consult wird deutlich, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - während des Tages an der West- und Nordfassade im 2. OG die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 2 dB(A) überschritten werden; - während der Nacht im 1. und 2. OG die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Aus der Rasterdarstellung ist zu entnehmen, dass auf der Ostseite die Pegel entsprechend günstiger sind. <p>Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sollen zum Schutz vor Verkehrslärm folgende Orientierungswerte eingehalten werden (gesunde Wohnverhältnisse, WA):</p> <p>tags/nachts: 55/45 dB(A).</p> <p>Die Werte für die Grenze der Abwägung nach der 16. BImSchV - welche strenggenommen nur für den Bau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt - und ab denen Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vorliegen - betragen im WA:</p> <p>tags/nachts 59/49 dB(A).</p> <p>Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind eingehalten. Es sind Bereiche auf der abgewandten Gebäudeseite vorhanden, an denen Außenwohnbereiche in lärmreduzierter Situation geschaffen werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Immissionssituation werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der abschließenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die Verkehrslärmimmissionen für alle Geschossebenen berechnet. Es zeigt sich, dass im Tageszeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eingehalten wird. Im 2. Obergeschoss wird der Orientierungswert an der Westfassade geringfügig um weniger als 1 dB überschritten.</p> <p>Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) im Erdgeschoss eingehalten. Im 1. Obergeschoss wird der Orientierungswert an der Westfassade geringfügig um bis zu 1 dB überschritten. Im 2. Obergeschoss wird der Orientierungswert an der Westfassade sowie an der Nord- und Südfassade um bis zu 3 dB überschritten.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine Lärmschutzfestsetzung enthalten, dass im 1. und 2. Obergeschoss die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (auf die der Bundesstraße B 19 rückwärtige Gebäudeseite (Osten) zu orientieren sind.</p> <p>Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden.</p> <p>Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche wurden nicht als erforderlich angesehen, da die für Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) oft herangezogenen Werte von 62 dB(A) bzw. 64 dB(A) deutlich unterschritten werden.</p>
--------------	--	---	--

		<p>Daher können wir der Planung zustimmen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf den vom Lärm weniger betroffenen Gebäudeseiten Außenwohnbereiche geschaffen werden (tags, Süd- und Ostfassade), und - die zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Ostfassade untergebracht werden, und - die Zimmer, welche zum Lüften erforderliche Fenster innerhalb der West- und Nordfassade aufweisen, mit Schallschutzfenstern sowie mit aktiven Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. <p>Sollte der Gutachter nachweisen, dass für das EG aufgrund der niedrigeren Pegel keine Anforderungen zu stellen sind, kann ggf. auf Forderungen für das EG verzichtet werden.</p>	
1.3.7	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft, Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 09.05.2023:</p>	<p>Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.</p> <p>Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass von den angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen ausgehen und diese von den Anwohnern akzeptiert werden müssen. Hierzu wird ein Hinweis in den "Ergänzenden Hinweisen" aufgenommen, dass diese entschädigungslos hingenommen werden müssen. Die Thematik wird auch in der Begründung erwähnt.</p>

		<p>Darüber hinaus sollte auch in die Satzung ein Hinweis auf diese landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen werden.</p>	
		<p>Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendigen Ausgleichsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf ein Mindestmaß begrenzt werden, - nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden, - der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen erfolgen, - Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen. 	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der kürzlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) zur nicht gegebenen Vereinbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB mit Europarecht, musste auf das Regelverfahren für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" gewechselt werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet und im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Darüber hinaus wurde die Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) durchgeführt. Hierbei wurden möglichst umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um den Ausgleichsbedarf möglichst zu reduzieren und landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen.</p> <p>Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 900 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Der Kauf der Ökopunkte wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen. Auf diese Weise werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung des Ausgleichsbedarfs in Anspruch genommen.</p>
1.3.8	<p>Staatliches Bauamt Kempten Stellungnahme vom 24.04.2023:</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Das Gebiet wird über eine gemeindliche Straße (Illerstraße) mittelbar an das übergeordnete Straßennetz,</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Straßennetz wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>hier die OA 1 und die B 19 angeschlossen. Der Abstand zur Bundesstraße 19 beträgt ca. 40 m.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Erweiterung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde Waltenhofen, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.</p>	<p>Der Abstand zur B 19 wird eingehalten. Der Hinweis zur Durchführung und zur Kostentragung einer möglichen Lärmschutzmaßnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Bitte um weitere Beteiligung wird nachgekommen.</p>
1.3.9	<p>Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 11.05.2023:</p>	<p>Zu oben genannter Planung (Fassung vom 21.04.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>1. Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.</p> <p>Sollten bei Aushubarbeiten Baugrunderkundungen o.ä. 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 BayBodSchG).</p> <p>Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Altlasten und zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Beide Thematiken werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und bei Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt. Sofern erforderlich, werden die rechtlich notwendigen Schritte eingeleitet und die zuständigen Behörden in Kenntnis gesetzt und einbezogen.</p>

<p>Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.</p> <p>Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.</p> <p>Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) derzeit noch maßgeblich.</p> <p>Auf die ab 01.08.2023 gültige Mantelverordnung sowie die Abschaffung der LAGA M20 sowie des Leitfadens zu Verfüllung von Gruben, Brüchen sowie Tagebauen zum selben Datum wird hiermit hingewiesen.</p> <p>Evtl. Untersuchungskonzepte hinsichtlich der Entsorgung von Bodenmaterial sind ggf. dies-bezüglich anzupassen.</p>	
<p>2. Wasserversorgung</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.</p> <p>Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.</p> <p>Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Geltungsbereich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung befindet.</p> <p>Die geplante Bebauung wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.</p>

<p>3. Gewässerschutz</p> <p>Schmutzwasser</p> <p>Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p>Das Niederschlagswasser ist flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.</p> <p>Falls das Niederschlagswasser nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. durch Rückhaltung gedrosselt, in ein Oberflächengewässer abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 (quantitative Bewertung) und DWA A 102 (qualitative Bewertung) geregelt.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.</p> <p>Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind.</p> <p>Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheides beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen. Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen und in der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten nach dem Stand der Technik gereinigt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.</p> <p>Es ist vorgesehen, dass in den privaten Grundstücken von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (u. a. Sickerschächte, Rigolen) in den Untergrund zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen nicht möglich ist, muss dies über ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen werden. Die genannten technischen Anforderungen werden dabei berücksichtigt. Sollte die Einleitung in ein Gewässer unumgänglich werden, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Oberallgäu beantragt.</p> <p>Sollte über eine bestehende Kanalisation eingeleitet werden, werden die genannten Forderungen beachtet und umgesetzt. Sofern erforderlich, werden entsprechende Beantragungen beim Landratsamt Oberallgäu gestellt.</p>
---	---

<p>Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.</p> <p>Andere, bereits vorhandene Einleitungen sind in beiden Fällen bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Einleitung nach NWFreiV nicht gegeben sind.</p>	
<p>4. Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet</p> <p>Uns ist in dem Bereich des hier vorgesehenen Planungsbereichs kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.</p> <p>Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG o-der Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.</p> <p>Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr hier im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange bzw. wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebieten wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist ebenfalls kein Oberflächengewässer im Gebiet bekannt. Gemäß den öffentlichen, digitalen Kartenwerken des BayernAtlas liegt der überplante Bereich nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen für extreme Hochwasser (HQ_{extrem}) und hundertjährige Hochwasser (HQ₁₀₀).</p>
<p>Hinweise zu wild abfließendem Wasser</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bau-</p>

von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

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

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

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

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

herren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Darüber hinaus wird eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, der nicht unterschritten werden darf, festgesetzt.

<p>Wir verweisen außerdem auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p>	
<p>Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird grundsätzlich empfohlen. - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. - Broschüre "Wassersensible Siedlungsentwicklung" grüne & blaue Infrastruktur" <p>Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm "Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer <p>Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)</p> <ul style="list-style-type: none"> - naturnahe Regenwasserbewirtschaftung <p>https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf</p> <p>weitere Links:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die grundsätzlichen und aktuellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, von der Gemeinde berücksichtigt und an die Planer bzw. Bauherren zur Beachtung weitergereicht.</p>

		<p>- Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)</p> <p>Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. "Zisternenpflicht") - Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf "Steingärten/Schotterflächen" - b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002__reinschrift_.pdf (bayern.de) <p>Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr</p>	
1.3.10	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 16.05.2023:</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen.</p>

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese 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 bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.

2 Erneute Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum 15.09.2023 aufgefordert.

2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination – BQ, München (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung, Sonthofen (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu, Immenstadt (keine Stellungnahme)
- eza, Energie- & Umweltzentrum Allgäu, Kempten (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen (keine Stellungnahme)
- T-Mobile Deutschland GmbH, München (keine Stellungnahme)
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Planung NE3 (für die Bearbeitung von Stellungnahmen, Straßenbaumaßnahmen) (keine Stellungnahme)
- Telefonica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu, Burgberg (keine Stellungnahme)
- Abwasserzweckverband Kempten, Lauben (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

2.3.1	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg Stellungnahme vom 29.08.2023:	Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: Regionalplan der Region Allgäu (16) RP 16 B V 1.6 (Z) Sicherung von Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Sicherung von Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün wird zur Kenntnis genommen.
-------	--	---	---

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Waltenhofen, einen Bereich am nördlichen Ortsrand von Martinszell als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha und grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan "Martinszell-Nord" an. Zu dem Vorhaben haben wir uns schriftlich zuletzt mit Schreiben vom 11. Mai 2023 (Gz. 24-4622.8312-17/2) geäußert. Seinerzeit haben wir der Gemeinde mitgeteilt, dass das geplante Wohngebiet vollständig innerhalb des im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns zwischen Martinszell und Oberdorf bei Immenstadt (vgl. RP 16 B V 1.6 (Z) i.V.m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung") liegt und eine Bebauung im Bereich des Trenngrüns nicht zulässig sei.

Nach weiteren Sachverhaltsermittlungen haben wir der Gemeinde im Rahmen der Besprechung (Videokonferenz) am 05.07.2023 mitgeteilt, dass im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden könne, dass das Trenngrün die ihm zugewiesene Funktion erfüllt habe. Die geplante geringfügige Ausweitung der Siedlungsfläche innerhalb des Trenngrüns könne vor diesem Hintergrund im vorliegenden Einzelfall hingenommen werden. Allerdings weisen wir nochmals darauf hin, dass dies keinesfalls die generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründen kann.

Eine landesplanerische abschließende Beurteilung der Bauleitplanung wird erst möglich sein, wenn die Gemeinde die Lage des Plangebietes im Trenngrün in den Begründungen der Bauleitpläne schlüssig darlegt.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Trenngrün wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass keine generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründet wird. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, hat die Gemeinde sich im Rahmen einer Besprechung am 05.07.2023 mit der Regierung von Schwaben über die vorliegende Funktion des Trenngrüns ausgetauscht. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung die Funktion des Trenngrüns vorliegend nicht beeinträchtigt. Konkret lassen sich hierzu folgende Ausführungen machen:

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Planung innerhalb der zeichnerischen Darstellung des Trenngrüns liegt. Allerdings handelt es sich hierbei um eine zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele. Erforderlich ist dadurch immer eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Ziel. Ziel der Trenngrünflächen ist es grundsätzlich, ein weiteres Zusammenwachsen von Baugebieten und die Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern zu verhindern. Vorliegend ist als Besonderheit anzumerken, dass die Darstellung der Trenngrünflächen in dem Bereich insbesondere der Trassensicherung der damals geplanten B 19 diene. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile "Martinszell" sowie "Oberdorf" war zu vermeiden, um den geplanten Ausbau der B 19 nicht zu gefährden. In dieser Hinsicht hat die erläuternde Darstellung der Trenngrünfläche dokumentarischen Charakter, da der Ausbau der B 19 mittlerweile vollzogen ist. Die konkrete Funktion des hier in Frage stehenden Trenngrüns (hier: Trassensicherung) sowie die damit zusammenhängende übergeordnete Funktion der Vermeidung des weiteren Zusammenwachsens von Baugebieten und der Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern ist vorliegend erfüllt. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" steht somit, aus Sicht der Gemeinde, nicht in Widerspruch zu dem im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrün.

			<p>Die Gemeinde Waltenhofen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darin bestrebt, den nördlichen Siedlungskörper des Ortsteiles "Martinszell" städtebaulich verträglich abzurunden und diesen Bereich in seiner baulichen Entwicklung abzuschließen. Durch die Planung wird durch die geringe bauliche Weiterentwicklung des Siedlungskörpers in Richtung Norden darüber hinaus auch kein neuer Siedlungssporn in Richtung Oberdorf bei Immenstadt geschaffen. Zwischen dem Plangebiet am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Martinszell" und dem Ortsteil "Oberdorf bei Immenstadt" befindet sich als räumliche Zäsur die vierspurige Bundesstraße B 19. Das Plangebiet ist darüber hinaus stark durch seine topographische Situation geprägt. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen, zur "Illerstraße" hin stark steigend. Der nördliche Siedlungsbereich des Ortsteiles "Martinszell" wird somit in diesem Bereich neben der o.g. Bundesstraße B 19 auch hinsichtlich der topographischen Lage in Richtung Westen abgeschlossen. Der Bereich ist aufgrund der Gegebenheiten kaum einsehbar. Die Gegebenheiten vor Ort und die Ausführungen zur Planung sprechen ebenfalls gegen eine Beeinträchtigung der Funktion des Trenngrüns.</p> <p>Die Gemeinde wird die genannten Gründe in der Begründung zum Bebauungsplan darlegen, sodass eine abschließende landesplanerische Beurteilung möglich ist.</p>
2.3.2	<p>Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsstelle, Kaufbeuren</p> <p>Stellungnahme vom 15.09.2023:</p>	<p>Das geplante Wohngebiet liegt im Bereich des Trenngrüns zwischen Oberdorf b. Immenstadt und Martinszell i. Allgäu (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.6 (Z) i.V. m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung"). Nach weiteren Sachverhaltsermittlungen kann im vorliegenden Fall zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass das Trenngrün die ihm zugewiesene Funktion erfüllt hat. Die geplante geringfügige Ausweitung der Siedlungsfläche innerhalb des Trenngrüns kann vor diesem Hintergrund im vorliegenden Ein-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Trenngrün wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2.4.1. (Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.</p>

		<p>zelfall hingenommen werden. Allerdings weisen wir darauf hin, dass dies keinesfalls die generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründen kann.</p> <p>Eine regionalplanerische abschließende Beurteilung der Bauleitplanung wird erst möglich sein, wenn die Gemeinde die Lage des Plangebietes im Trenngrün in den Begründungen der Bauleitpläne schlüssig darlegt.</p>	
2.3.3	<p>Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat, Sonthofen</p> <p>Stellungnahme vom 18.09.2023:</p>	<p>Zur geplanten Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Martinszell-Nord" nehmen wir (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung.</p> <p>1. Umweltbericht</p> <p>Aufgrund der Überführung des beschleunigten Verfahrens in das Regelverfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig.</p> <p>2. Abarbeiten der Eingriffsregelung</p> <p>Neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in der Grünordnungsplanung nun ebenfalls Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig. Dies ist durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (z. B. anhand des Leitfadens) nachvollziehbar darzustellen. Dabei können die grünordnerischen Maßnahmen durchaus eine Doppelfunktion erfüllen.</p> <p>Beim westlich angrenzenden Heckenbiotop (Bk-Nr. 8327-0242-001) ist die DIN 18920 zu beachten. Erfolgen im Kronentraufbereich + 1,50 Metern keine Eingriffe (Rodungen, Wurzelabgrabungen, Aufschüttungen, etc.), so ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz muss in diesem Fall nicht gestellt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der kürzlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) zur nicht gegebenen Vereinbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB mit Unionsrecht, musste auf das Regelverfahren für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" gewechselt werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet und im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.</p> <p>Darüber hinaus wurde die Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) durchgeführt.</p> <p>Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 900 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Der Kauf der Ökopunkte wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.</p> <p>Um einen Eingriff in das geschützte Biotop zu vermeiden, wurde die Baugrenze so weit nach Osten verschoben, dass eine Überplanung vermieden wird. In dem im Vorfeld durchgeführten Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde, den Gemeindevertretern und dem Planungsbüro Meixner wurde kein genauer Abstand zum Biotop ausgemacht, sondern lediglich der</p>

<p>Bzgl. der südlich bestehenden Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Martinszell Nord muss ein möglicher Verlust von Fläche vermieden werden. Sollten Eingriffe nicht verhindert werden können, so sind diese ebenfalls in geeigneter Weise zu kompensieren. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen scheint eine dauerhafte Reduzierung der bestehenden Ausgleichsfläche nicht wahrscheinlich zu sein.</p> <p>3. Artenschutz</p> <p>Mit den vorgelegten Gutachten zum Artenschutz besteht Einverständnis. Ebenso sind die artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweise ausreichend.</p>	<p>Verzicht auf einen Eingriff nahegelegt bzw. der Ausgleichsbedarf für den Fall eines Eingriffes erörtert. Ein Eingriff in das Biotop findet nicht statt. Das Biotop selbst wird mit einer Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Zwischen Weidezaun und Baugrenze wird ein Mindestabstand von 1 m eingehalten. Darüber hinaus wird zwischen Baugrenze und Biotop eine private Grünfläche festgesetzt, welche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Hierdurch wird die ökologische Funktion des Biotops mittel- bis langfristig verbessert. Gleiches gilt für die darüber hinaus festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Grünfläche im Norden und Osten samt deren Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern). In der Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird ergänzt, dass keine Beleuchtungen auf der Westseite des Gebäudes angebracht werden dürfen, um eine nächtliche Beleuchtung des Biotops zu vermeiden. Rodungen und Aufschüttungen im Biotop sowie dessen Traufbereich sind nicht vorgesehen. Wurzelabgrabungen werden auf den Bereich des künftigen Gebäudes beschränkt. Hierbei wird die DIN 18920 beachtet. Unter Ziffer 6.11 des Bebauungsplanes ist bereits enthalten, dass vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen ist. Auf diese Weise können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein direkter oder indirekter Eingriff in die südlich bestehenden Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Das Einverständnis zum vorgelegten Gutachten zum Artenschutz und zu den artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen wird begrüßt.</p>
<p>Weitere Anmerkung:</p> <p>Aus dem Betreff geht bereits hervor, dass es sich um die 1. Erweiterung des Bebauungsplans handelt. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wäre wünschenswert,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Martinszell-Nord" ist in der Planzeichnung hinweislich eingezeichnet. Der Geltungsbereich</p>

		dass zusätzlich hervorgeht, um die wievielte Änderung des Bebauungsplans es sich handelt.	grenzt direkt an die vorliegende Bauleitplanung an. Daher handelt es sich lediglich um eine Erweiterung und nicht, um eine Änderung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord". An dem Titel wird festgehalten.
2.3.4	Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen Stellungnahme vom 14.09.2023:	Der Immissionsschutz nimmt zu der o.g. Planung erneut wie folgt Stellung: Im heutigen Telefongespräch mit Frau xxxxx, Fa. Sieber Consult, wurde deutlich, dass wir die schalltechnische Untersuchung vom 14.07.2023 in unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 25.08.23 nicht berücksichtigten. Weiter wurde geklärt, dass die Festsetzung 2.22 des Bebauungsplanentwurfs (Seite 10) die Erkenntnisse, bzw. Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung abbildet. Daher bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes zur vorliegenden Planung keine Bedenken vorgetragen werden.
2.3.5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft, Kempten Stellungnahme vom 05.09.2023:	Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab: Unsere abgegebene Stellungnahme vom 09.05.2023 behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Der aufgenommene Passus zu den landwirtschaftlichen Emissionen wird begrüßt.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.05.2023 wird zur Kenntnis genommen. Alle im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Anregung sind Teil dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1.4.7 (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.
2.3.6	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach Stellungnahme vom 12.09.2023:	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage In diesem Bereich sind keine Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant oder betroffen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass die Belange des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben nicht berührt sind, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	
2.3.7	<p>Staatliches Bauamt Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 28.08.2023:</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Die Stellungnahme vom 24.04.2023 wird aufrechterhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.04.2023 wird zur Kenntnis genommen. Alle im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Anregung sind Teil dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1.4.8 (Staatliches Bauamt Kempten) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.</p>
		<p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Bitte um weitere Beteiligung wird nachgekommen.</p>
2.3.8	<p>Wasserwirtschaftsamt Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 15.09.2023:</p>	<p>Zu oben genannter Planung (Fassung vom 20.07.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.</p> <p>Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.</p> <p>Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird begrüßt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Geltungsbereich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung befindet.</p> <p>Die geplante Bebauung wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.</p>
		<p>Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet</p> <p>Uns ist in dem Bereich des hier vorgesehenen Planungsbereichs kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebieten wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist ebenfalls kein Oberflächengewässer im Gebiet bekannt. Gemäß</p>

<p>Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.</p> <p>Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.</p> <p>Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr hier im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange bzw. wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.</p>	<p>den öffentlichen, digitalen Kartenwerken des BayernAtlas liegt der überplante Bereich nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen für extreme Hochwasser (HQ_{extrem}) und hundertjährige Hochwasser (HQ₁₀₀).</p>
<p>Hinweise zu wild abfließendem Wasser</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.</p> <p>Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.</p> <p>Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Darüber hinaus wird eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, der nicht unterschritten werden darf, festgesetzt.</p>

<p>Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.</p> <p>Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.</p> <p>Wir verweisen außerdem auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p>	<p>Weitere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes werden nicht für erforderlich erachtet. Hierzu lässt sich ausführen, dass Starkregenereignisse sich hydraulisch gerade nicht darstellen lassen. Vorbeugender rechtlicher Hochwasserschutz beruht jedoch auf vorheriger Einschätzung des Hochwasserrisikos. Die Tatsache, dass ein Gebiet als HQ100 oder HQextrem festgesetzt ist, spricht dafür, dass eine besondere Gefährdungssituation vorliegt. Ein Hochwasserrisiko ergibt sich aus der Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeit und erhebliche Sachwerte.</p> <p>Im Zusammenhang mit Starkregenereignissen ist dagegen im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung insbesondere die Topographie zu berücksichtigen. Planerische Maßnahmen können in hängigem Gebiet notwendig sein, um Wasser entsprechen umzuleiten und Ober- und Unterlieger zu schützen.</p> <p>Vorliegend jedoch ist zwar grundsätzlich bewegtes Gelände vorhanden. Allerdings ist durch die sehr geringe hinzutretende Bebauung und die Lage des Plangebietes nicht mit einer Verschärfung der Situation zu rechnen.</p> <p>Zwar können Hangwasser bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden, aber es wird kein Erfordernis für Maßnahmen auf Bebauungsplanebene gesehen. Für die angrenzende Bestandsbebauung ist keine planbedingte Verschlechterung zu erwarten. Die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise sind daher aus Sicht der Gemeinde ausreichend.</p>
<p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>HINWEIS:</p> <p>Der entsprechende Passus hinsichtlich der Abschaffung des Verfüll-LF auf S. 24 des Textteils des BBP ist bitte zu löschen, da der Verfüll-LF mit UMS vom 06.07.2023</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Passus hinsichtlich der Abschaffung des Verfüll-LF wird zur Kenntnis genommen. Der Passus wird entsprechend gestrichen.</p>

		<p>entgegen der ursprünglicher Verkündigen doch nicht abgeschafft wurde.</p> <p>Die weiteren Empfehlungen und Hinweise unserer letzten Stellungnahme vom 11.05.2023 wurden in ausreichender Weise übernommen.</p>	
2.3.9	<p>Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring</p> <p>Stellungnahme vom 12.09.2023:</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.08.2023.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>Neubaugebiete KMU</p> <p>Südwestpark 15</p> <p>90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH - Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH - Zeichenerklärung Vodafone GmbH - Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme hinsichtlich der Kriterien einer Ausbauentcheidung wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.3.10	<p>Erdgas Kempten- Oberallgäu Netz GmbH, Kempten</p>	<p>In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Erweiterung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin keinen Einwand erheben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass kein Einwand gegen die vorliegende Bauleitplanung vorgetragen wird.</p>

Stellungnahme vom 11.09.2023:		
----------------------------------	--	--

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zu eigen.
- 3.2 Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" in der Fassung vom 15.09.2023. Mit diesem Entwurf sind die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Waltenhofen, den

4 Anlagen

- 4.1 Protokoll Meixner zur Stellungnahme vom 22.05.2023, Landratsamt Oberallgäu, Bauen, Ordnung u. Umwelt, Sonthofen