 Staatliches Bauamt Kempten
Postfach 23 80 • 87413 Kempten

Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
[Redacted]
21.08.2023

Unser Zeichen
S432-46220.OA.B19

Bearbeiter
[Redacted]

Kempten, 28.08.2023

Vollzug der Baugesetze
Bauleitplanung der Gemeinde Waltenhofen

**1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" und Änderung des
Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, Gemeinde Waltenhofen –**

Anlage: 1 Formblätter gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahmen zum o.g. genannten Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs 1 BauGB)

1. Bauleitplan

<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan der Gemeinde Waltenhofen für das Gebiet Bebauungsplan „1.Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" vom 21.08.2023 <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme BauGB) 15.09.2023 <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 BauGB – MaßnahmenGB)

2. Öffentliche Belange

2.1	<input type="checkbox"/> Keine Anregungen
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.

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

Einwendungen

Die Stellungnahme vom 24.04.2023 wird aufrechterhalten.

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

3. Verfahren

3.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt außerhalb des von uns verwalteten Straßennetzes. Die Vorlage des Bauleitplanes im weiteren Verfahren ist somit entbehrlich.

3.2 Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Kempten, den 28.08.2023
Städtisches Bauamt



Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen

**Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange
an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Augsburg,
29. August 2023
Zum Schreiben/Anruf vom
21. August 2023

Zutreffendes ist links angekreuzt

- 1 **Flächennutzungsplan** Änderung sonstiges baurechtliches Verfahren
 Bebauungsplan 1. Änderung

Nummer / Gebiet

1. Erweiterung des Bebauungsplans "Martinszell-Nord"

der Gemeinde

Name

Waltenhofen

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 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



2.2 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.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.

Mit freundlichen Grüßen





AELF-KE • Adenauerring 97 • 87439 Kempten (Allgäu)

Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.08.2023

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-KE-L2.2-4612-42-13

Name



Kempten (Allgäu), 05.09.2023

Gemeinde Waltenhofen
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §
4 Abs. 1 BauGB zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Martinszell-
Nord“ und Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich

Sehr geehrte Damen und Herren.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.



Gemeinde Waltenhofen
Landkreis Oberallgäu

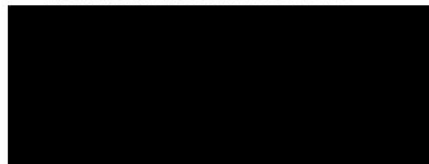
13. Sep. 2023



Dieselstr. 23
87437 Kempten
☎ 0831 9608-7018
☎ 0831 9604-764
www.eko-netz.de

Ihr Zeichen: Sieber Consult

Ihre Nachricht vom: 21.08.2023



11.09.2023

Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH Dieselstr. 23 87437 Kempten

Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen

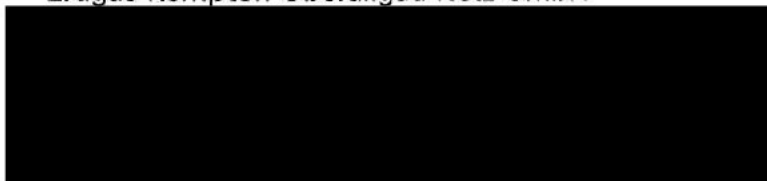
Gemeinde Waltenhofen;
1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Martinszell-Nord“ und Änderung Flächennutzungsplan
Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Mit freundlichen Grüßen


Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde	
Waltenhofen, Landkreis Oberallgäu	
<input checked="" type="checkbox"/>	Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des u. a. Bebauungsplanes <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Martinszell-Nord“ (östlich der Illerstraße), Gemeinde Waltenhofen, OT Martinszell
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan <input type="checkbox"/> mit Umweltbericht
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme 15.09.2023 (§ 4 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)
2. Träger öffentlicher Belange	
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach (Schwaben)	
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) ALE-SCHW-7517-2-177 	
<input type="checkbox"/>	2.1 Keine Einwendungen
<input type="checkbox"/>	2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<input type="checkbox"/>	2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

<input type="checkbox"/>	2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen
<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
<input checked="" type="checkbox"/>	2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage In diesem Bereich sind keine Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant oder betroffen. Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Krumbach (Schwaben), 12.09.2023



ALE Schwaben – Postfach 11 63 – 86369 Krumbach (Schwaben)

Versand nur per E-Mail an



Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 12. September 2023 15:40

[REDACTED]
WG: Stellungnahme S01280343, VF und VDG, Gemeinde Waltenhofen, 1.
Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord"

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Gesendet: Dienstag, 12. September 2023 15:37

An [REDACTED]

Cc: Neubaugebiete <neubaugebiete.de@vodafone.com>; Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Betreff: Stellungnahme S01280343, VF und VDG, Gemeinde Waltenhofen, 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
"Martinszell-Nord"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Sieber Consult GmbH - [REDACTED]
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (Bodensee)

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01280343

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 12.09.2023

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.08.2023.

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:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 12. September 2023 15:41

[REDACTED]
WG: Stellungnahme S01280344, VF und VDG, Gemeinde Waltenhofen,
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Erweiterung des
Bebauungsplanes "Martinszell-Nord"

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Gesendet: Dienstag, 12. September 2023 15:37

An: [REDACTED]

Betreff: Stellungnahme S01280344, VF und VDG, Gemeinde Waltenhofen, Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Sieber Consult GmbH [REDACTED]
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (Bodensee)

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01280344

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 12.09.2023

Gemeinde Waltenhofen, Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.08.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Landratsamt Oberallgäu • Postfach • 87518 Sonthofen

Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen

Umwelt, Natur und Klimaschutz
Technischer Umweltschutz

Aktenzeichen
Nachbearbeiter
Tel. Durchwahl
Fax
Zimmer
E-Mail

Sonthofen, 14.09.2023

Vollzug der Baugesetze (BauGB)

1. Änderung des Bebauungsplanes „Martinszell Nord“ in der Fassung des Luftbildes und des Auszuges vom Flächennutzungsplan vom 20.07.2023 sowie der schalltechnischen Untersuchung vom 14.07.2023;

Erneute Stellungnahme des Immissionsschutzes als Träger öffentlicher Belange

in Abdruck an: SG 21, Herrm. im Hause

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Immissionsschutz nimmt zu der o.g. Planung erneut wie folgt Stellung:

Im heutigen Telefongespräch mit Frau 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.

Mit freundlichen Grüßen,



Von: GP_Bauleitplanung <bauleitplanung@lra-oa.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 15. September 2023 21:22
An: [REDACTED]
Betreff: AW: FNP-Änderung im Bereich 1. Erweiterung BP Martinszell-Nord;
Stellungnahme LRA OA

Hallo Frau [REDACTED]

mit der durch die geplante Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Zu beachten ist dabei, dass aufgrund der Überführung vom beschleunigten Verfahren in das Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen sowie die Eingriffsregelung anzuwenden ist, d. h. neben Vermeidungs- und Minimierungs- auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Grünordnungsplan festzusetzen sind. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Untere Naturschutzbehörde wird daher detailliert dort Stellung nehmen. Ein Umweltbericht ist aber auch auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung notwendig und daher im weiteren Verfahren vorzulegen.

Für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB behalten wir uns daher ein weitergehendes Äußerungsrecht vor.

Mit freundlichen Grüßen

 **Landratsamt Oberallgäu**

Bauamt - Bauleitplanung
Oberallgäuer Platz 2
87527 Sonthofen
Telefon: 08321-612/399
bauleitplanung@lra-oa.bayern.de
www.oberallgaeu.org

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 21. August 2023 14:57
An: GP_Bauleitplanung <bauleitplanung@lra-oa.bayern.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: [EXTERNAL] 1. Erweiterung des BP "Martinszell-Nord" und FNPä, Gemeinde Waltenhofen – zur erneuten frühzeitigen Behördenunterrichtung

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Seien Sie besonders achtsam in Bezug auf eventuell enthaltene Links und/oder Anlagen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter folgendem Link erhalten Sie die Unterlagen zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" und Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, Gemeinde Waltenhofen – Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Anhang erhalten Sie eine Aufstellung der zu beteiligenden Sachbereiche.

<https://bsieber.sharepoint.com/:f:/s/Beteiligungsversand/EIz29qaNfydDnrOTtpLgiXYBOKaHbxW7C4ebUyqYHn0Xm?e=r6FE87>

Mit freundlichen Grüßen



sieberconsult.eu | xing | linkedin



**SIEBER
CONSULT** Sieber Consult GmbH; Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Markus Daffner
Gesellschaftssitz: Lindau; Amtsgericht: Kempten (Allgäu) HRB 15447

Seit dem 23.11.2022 ist unser Team Immissionsschutz eine bekannt gegebene
Messstelle nach § 29b BImSchG für den Bereich "Ermittlung von Geräuschen".

Für unsere Kunden bedeutet das: Bei einer Zusammenarbeit mit Sieber Consult
setzen Sie auf geprüfte und konstante Qualität und eine hohe fachliche Kompetenz.

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Freitag, 15. September 2023 12:13

Gemeinde Waltenhofen, Änderung des Flächennutzungsplanes und 1.
Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell Nord"; Beteiligung gemäß §
4 Abs. 1 BauGB; T: 15.09.2023

Sehr geehrte Frau
sehr geehrte Damen und Herren,

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 Einzelfall hingenommen werden. Allerdings weisen wir darauf hin, dass dies keinesfalls die generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründen kann.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Regionaler Planungsverband Allgäu
Geschäftsstelle
Kaiser-Max-Straße 1
87600 Kaufbeuren



WWA Kempten - Postfach 26 44 - 87416 Kempten

Per Email:
Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen



Ihre Nachricht
27.07.2023

Unser Zeichen
1-4622-OA 143-
21034/2023



Datum
15.09.2023

—

1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" und Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, Gemeinde Waltenhofen – Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.



Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

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.

Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

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.

Hinweise zu wild abfließendem Wasser

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.

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.

Wir verweisen außerdem auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbartschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Altlasten und Bodenschutz

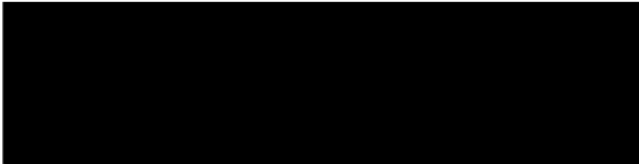
HINWEIS:

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 entgegen der ursprünglicher Verkündigen doch nicht abgeschafft wurde.

Die weiteren Empfehlungen und Hinweise unserer letzten Stellungnahme vom 11.05.2023 wurden in ausreichender Weise übernommen.

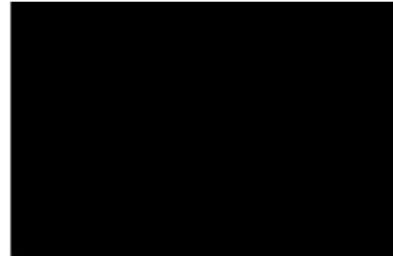
Das Landratsamt Oberallgäu (Wasserrecht) erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.

Mit freundlichen Grüßen





per Mail:



Sonthofen, 18.09.2023

1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" durch die Gemeinde Waltenhofen
Hier: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Martinszell-Nord“ nehmen wir (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung.

1. Umweltbericht

Aufgrund der Überführung des beschleunigten Verfahrens in das Regelverfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig.

2. Abarbeiten der Eingriffsregelung

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.

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.

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.



3. Artenschutz

Mit den vorgelegten Gutachten zum Artenschutz besteht Einverständnis. Ebenso sind die artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweise ausreichend.

Weitere Anmerkung:

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.

Mit freundlichen Grüßen 