
GEMEINDE WALTENHOFEN



Landkreis Oberallgäu

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Oberdorf Hauptstraße“

OT Oberdorf b. Immenstadt

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Waltenhofen

Fassung vom 26.06.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23027
Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Grenzabstände	5
§ 4 Ver- und Entsorgung	5
§ 5 Grünordnung	6
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen	6
§ 7 Maßnahmen zum Schutz vor Starkniederschlag- / Sturzflutereignissen	6
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	7
§ 9 Immissionsschutz	9
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 11 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Niederschlagswasser	12
2. Hinweise durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten	13
3. Denkmalschutz	14
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
5. Überwachung	15
6. Bußgeldvorschrift	16
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	17

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-I folgenden

1. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorf Hauptstraße“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 26.06.2023 mit:

- Räumlicher Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 26.06.2023
- Schalltechnische Untersuchung der Tecum GmbH (Ingenieurbüro für Umwelttechnik) zur Errichtung einer Heizzentrale eines Nahwärmenetzes in Oberdorf, Bürgermeister-Dürheimer-Straße, Gemeinde Waltenhofen ; Bericht Nr. 23.017-1 vom 19.05.2023
- Regenwasserkonzept für das Baugebiet „Hauptstraße in Oberdorf“ in Waltenhofen, OT Oberdorf, Erläuterungsbericht 05.2020, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Sonstige Sondergebiete (SO)

1. Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Heizwerkzentrale festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.
 - b) Zufahrten zur Erschließung sowie Stellplätze und deren Zufahrten

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche (GR)

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es ist eine überbaubare Grundfläche von 306 m² für Hauptbaukörper und technische Anlagen als Höchstmaß zulässig.
2. Für untergeordnete Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 u. 2 BauNVO sind maximal 800 m² zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Wandhöhe (WH)
 - a) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern ist der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
 - b) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 752,75 m ü. NHN.
2. Gesamthöhe (GH)
 - a) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Pultdächern ist der Schnittpunkt der hohen Wandseite mit der Oberkante Dachhaut, inklusive Dachüberstand.
 - b) Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 756,5 m ü. NHN.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Hauptgebäude ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Giebel und Dachüberstände überschritten werden.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation/ Mischwasserkanalisation/ Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den Regenwasserkanal/ Mischwasserkanal/ Schmutzwasserkanal entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.

§ 5 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

Die nicht mit Gebäuden und Erschließungsanlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für die Herstellung des Hauptgebäudes und dessen Zuwegungen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig.

§ 7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKNIEDERSCHLAG- / STURZFLUTEREIGNISSEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

- (1) Die bauliche Anlage ist auftriebssicher herzustellen.
- (2) Die bauliche Anlage muss bis zu einer Höhe von mindestens 60 cm über neu modelliertem Gelände wasserdicht hergestellt werden.
- (3) Alle Gebäudeöffnungen (Bsp.: Fenster, Lichtschächte, Türen, Tore) sind wasserdicht auszubilden.
- (4) Die Geländemodellierung ist so herzustellen, dass immer ein Gefälle vom Baukörper weg gegeben ist.

Hinweis: Es wird auf die Ausführung unter textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahme verwiesen.

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Kompensation des Eingriffs

Die Kompensation des Eingriffs wird im Umweltbericht im Sinne des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und beträgt 2.792 m² und beinhaltet die Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“ i. d. F. v. 26.07.2021 mit 1.780 m².

1. Externe Kompensationsmaßnahmen

Vom Ökokonto der Gemeinde Waltenhofen werden 625 m² abgebucht.

2. Interner Ausgleich mit Regenrückhaltebecken mit 1.146 m²

a) Entwicklungsziel:

- Schaffung von Lebensraumvielfalt durch Entwicklung wechselfeuchter Standorte und Gehölzlebensräume zur Förderung von Amphibien, Vögeln und Insekten.
- Bau eines naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebeckens mit flachen Böschungen und Neigungen zwischen 1:3 und 1:5; Initialpflanzung für Schilf und Hochstauden, Einbindung in das Landschaftsbild durch standortgerechte heimische Baum- und Strauchpflanzungen.
- Entwicklung einer arten- und blütenreichen Extensivwiese mit ergänzenden blütenreichen Gehölzen zur Förderung der Bienenbestände.

b) Ausführung und Pflege:

- Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen der Artenlisten unter § 8 Abs. 7 dieser Satzung
- Arten- und blütenreiche Extensivwiesen. Ansaat mit regionalem Saatgut. Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr, nicht vor Mitte Juni und Belassen von Reststreifen von ca. 10%. Keine Düngung und kein chemischer Pflanzenschutz.

3. Interner Ausgleich als Streuobstwiese mit 1.021 m²

a) Für den Eingriff durch die 1. Änderung beträgt der Ausgleichsbedarf 1.021m².

b) Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

- Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung: artenreiche, stickstoffverträgliche Frischwiese/ Fettwiese auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche von 970 m².
- Die Fläche ist vorzugsweise mit regionalem Saatgut von Mähgutübertagung aus dem Landkreis Landsberg am Lech oder mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Ursprungsgebiet Nr. 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Saatgutmischung: Anteil Blumen mind. 20%, Gräser max. 80%) anzusäen.
- Die Fett- und Frischwiese muss stickstoffverträglich sein.

- Pflanzung von mind. 14 regionaltypischen Obstbäumen als Hochstamm gemäß Planzeichnung. Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfehlen zu verankern und mit einer Drahtose zu versehen sowie gegen Wühlmäuse zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.
 - Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 – 16 cm
 - Pflege: Die Wiesenfläche ist 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
 - Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten auf dem Grundstück zu ersetzen.
- (2) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (3) Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung durchzuführen.
- (4) Für die Festsetzungen der Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten gem. § 8 Abs. 7 dieser textlichen Festsetzungen zu verwenden.
- (5) Die Strauchpflanzungen sind in artenreichen unterschiedlichen Gruppen zu pflanzen.
- (6) Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S.2930) genannten. Obstbaum Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind, sind zulässig.
- (7) Artenliste
1. Bäume 1. Wuchsklasse
- Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18 cm*
- Spitz-Ahorn Acer platanoides
 - Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
 - Schwarz-Erle Alnus glutinosa
 - Buche Fagus sylvatica
 - Stiel-Eiche Quercus robur
 - Weide Salix spec.

- Winter-Linde Tilia cordata
 - Sommer-Linde Tilia platyphyllos
2. Bäume 2. Wuchsklasse und Obsthochstämme
- Mindestpflanzgröße H, StB, StU 14-16 cm*
- Feld-Ahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Vogelkirsche Prunus avium
 - Traubenkirsche Prunus padus
 - Obstbäume in Arten
3. Sträucher
- Mindestpflanzgröße Str 100-150 cm*
- Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 - Gewöhnlicher Hasel Corylus avellana
 - Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
 - Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 - Echter Kreuzdorn Rhamnus cathartica
 - Hunds-Rose Rosa canina
 - Schlehe Prunus spiniosa
 - Purpur-Weide Salix purpurea
 - Roter Holunder Sambucus racemosa
 - Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 - Trauben-Holunder Sambucus racemosa
 - Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 - Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI S. 503, zu beachten.
2. Die Heizzentrale ist nach dem Stand der Lärmschutz- sowie Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallmittlernde Anlagenteile sind von den luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.
3. Für die Betriebszeiten gilt:
 - a) Die Tore sind im Nachtzeitraum geschlossen und im Tagzeitraum weitestgehend geschlossen zu halten. Ein durch den Betriebsablauf bedingtes kurzzeitiges Öffnen der Tore ist davon ausgenommen.

- b) Der Lieferverkehr (Anlieferung der Brennstoffe, Reinigung des Betriebsgeländes, Abtransport der Asche, sonstige Lkw-Lieferungen) ist auf den Tagzeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken.
4. Die in Richtung der Immissionsorte wirksamen Schallleistungspegel dürfen bei den nachgenannten Anlagen/Anlagenteilen folgende Werte nicht überschreiten:
- Abgaskamine Holzfeuerung LWA,eq = 75 dB(A)
- Abgaskamin Heizölfeuerung LWA,eq = 75 dB(A)
- Die abgestrahlten Geräusche dürfen nicht tonhaltig und impulshaltig sein sowie keine vorherrschenden Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz aufweisen.
5. Die Beurteilungspegel der von der Heizzentrale einschließlich des Lieferverkehrs ausgehenden Geräusche dürfen die nachfolgend genannten Immissionsrichtwerte (IRW) nicht überschreiten:
- Aufenthaltsraumfenster des südlich benachbarten, gemischt genutzten Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 732/33
- tagsüber 54 dB(A),
- nachts 39 dB(A).
- Der Immissionsrichtwert gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags/nachts 60 dB(A)/45 dB(A) um mehr als tags/nachts 30 dB(A)/20 dB(A) überschreitet. Die Tageszeit beginnt um 06.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

§ 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
- Für die bauliche Anlage sind Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
- Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
2. Einfriedungen sind ohne Sockelmauer mit einem Bodenabstand von 10 cm herzustellen.
3. Einfriedungen sind nur als transparente Stabgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorf Hauptstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Oberdorf Hauptstraße in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Nach einer geeigneten Vorbehandlung des verschmutzten Niederschlagswassers, welche den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-M 153 (bei Versickerung in den Untergrund) bzw. DWA-A 102 (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) entspricht, ist gesammeltes Niederschlagswasser bevorzugt zu versickern bzw. falls dies aufgrund des vorhandenen Untergrundes nicht möglich ist, in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist nach aktuellem Stand der Technik bei Neubauten nur noch in solide begründeten Ausnahmefällen möglich, falls keine Alternativen umsetzbar sind. Außerdem muss das Rückhaltevolumen und die Regenentlastung des Mischwasserkanalsystems entsprechend dimensioniert sein.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser, falls keine andere Möglichkeit zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers besteht, zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Regenwasserbewirtschaftung

Von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten wurde ein Regenwasserkonzept (Erläuterungsbericht 05.2020) für das gesamte Baugebiet des Bebauungsplanes „Oberdorf-Hauptstraße“ in der Fassung vom 26.07.2021 erstellt. Das Konzept sieht eine Zweiteilung innerhalb des Baugebietes vor.

Im allgemeinen Wohngebiet/westlicher Teil wird das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich gesammelt und gedrosselt an die Vorflut in Richtung Norden abgeleitet.

Im östlichen Teil erfolgt der Zufluss zu einem Regenrückhaltebecken nördlich des Mischgebietes. Von dort wird es zu einem Rückstaukanal in der Hauptstraße gepumpt und ebenfalls gedrosselt an die Vorflut in Richtung Norden abgeleitet.

Das Landratsamt Oberallgäu hat mit dem Bescheid vom 18.05.2021 (AZ: 22.3-641/5N-013/20-Li) dem Antragsteller, die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 WHG zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem „Baugebiet West“ und „Gewerbegebiet Hauptstraße“ in den Heubach erteilt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde gemäß §74 Abs. 4 BayVwVfG ortsüblich bekanntgegeben und fristgemäß zwei Wochen, vom 22.06.2021 bis zum 07.07.2021, öffentlich ausgelegt.

Ableitung von Niederschlagswasser

Bei Metalleindeckungen ist das Merkblatt DWA-M 153 zu beachten.

2. HINWEISE DURCH DAS WASSERWIRTSCHAFTSAMT KEMPTEN

2.1 Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiet

Oberflächengewässer sind im vorgesehenen Planungsbereich nicht bekannt. Weiterhin 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.

2.2 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.

Es wird empfohlen 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 sollte zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbar-schutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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:

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.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

5. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Waltenhofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

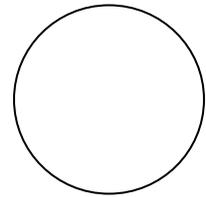
Ausgefertigt

Gemeinde Waltenhofen

Waltenhofen, den

.....

Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

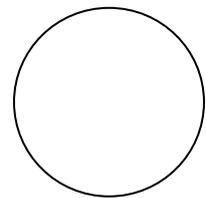
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“ wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Waltenhofen

Waltenhofen, den

.....

Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister



(Siegel)