



WWA Kempten – Rottachstraße 15 - 87439 Kempten

Per Email:
Büro OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Ihre Nachricht
10.02.2025

Unser Zeichen
1-4622-OA 143-5203/2025

Bearbeitung

Datum
03.03.2025

Gemeinde Waltenhofen – 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberdorf-West“ mit Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannter Planung (Fassung vom 08.01.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

Altlasten und Bodenschutz

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jewei-



ligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u.7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

Vorsorgender Bodenschutz

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m². Es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

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.

Gewässerschutz

Schmutzwasser

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.

Niederschlagswasser

Auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan unter dem Punkt 2.1 Niederschlagswasser bereits eingegangen.

Folgende Punkte sind hier noch zu ergänzen:

Das Niederschlagswasser ist flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den Regelwerken DWA-M 153 und **DWA-A 138-1** geregelt.

Bezüglich der vorgesehenen Zwischenspeicherung und Drosselung in mehreren kleinen Einzelanlagen (Zisternen auf privaten Grundstücken) ist zu beachten, dass grundsätzlich die

Gemeinde für die Entsorgung des Niederschlagswassers nach Art. 34 (1) BayWG zuständig und für die Einhaltung wasserrechtlicher Vorgaben verantwortlich ist. Wir weisen darauf hin, dass bezüglich solcher Themen wie Zweck der Zisternen (z.B. Rückhaltung, Brauchwassernutzung) sowie Wartung, verfügbarer Rückhalteraum etc., entsprechende Vereinbarungen getroffen werden sollten.

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.

Falls die Bedingungen der NWFreiV nicht erfüllt werden, ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheides beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Andere, bereits vorhandene Einleitungen sind in beiden Fällen bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns sind im Planungsbereich keine Oberflächengewässer bzw. keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt.

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

Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten

Im Textteil des Bebauungsplans in den Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen wird auf diesen Sachverhalt unter Nr. 2.3 sehr kurz eingegangen.

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass auch abseits von Gewässern Gebäude durch Wasser, Starkregen, Sturzfluten und hohe Grundwasserstände gefährdet sind. Überflutungen von Straßen oder Sturzfluten können bei lokalen Unwettern auftreten. Bei urbanen Sturzfluten

sind keine Vorwarnzeiten möglich.

Der vorgesehene Geltungsbereich liegt in bzw. unterhalb eines stark geneigten Hangbereiches. Daher muss bei der Erschließungsplanung und Bauvorhaben insbesondere auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag geachtet werden.

Wir empfehlen, das Risiko urbaner Sturzfluten und deren Auswirkungen unter der Berücksichtigung von Geländeneigung und Gebäudeanordnungen zu prüfen und Maßnahmen in die Planung mit aufzunehmen.

Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Planer und Bauherren sollten unabhängig von der Gewässernähe oder bisherigen Grundwasserständen darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein.

Wir verweisen auch auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes.

Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Abteilungsleiterin Lkr. Oberallgäu und Stadt Kempten



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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Projekt 23036, E-Mail v. 10.02.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
7716.2-91-12-2

Per E-Mail:

Name

Bereich Forsten:
Bereich Landwirtschaft:

Telefon
0831-52613-1000

Immenstadt/Kempten
7.03.2025

**GEMEINDE WALTENHOFEN – 7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLAN „OBERDORF-WEST“ MIT ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) nimmt zu
oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Bereich Forsten:

Benachbarte Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes sind deutlich
weiter von den geplanten Gebäuden entfernt als die vor Ort zu erwartenden
Baumhöhen. Eine Gefährdung durch umstürzende/abbrechende Bäume kann so-
mit ausgeschlossen werden.

Zur Einbindung bestehender Gehölzstrukturen im Westen an die Ausgleichsmaß-
nahmen bzw. im Nordosten (Entfernung eine knappe Baumlänge zu den Gebäu-
den) bestehen keine Einwände.

Bereich Landwirtschaft:

Wir begrüßen den Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen, möchten aber
noch zusätzlich darauf hinweisen, dass es auch an Sonn- und Feiertagen zu die-
sen Beeinträchtigungen kommen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Seite 1 von 2

Von: GP_Bauleitplanung <bauleitplanung@lra-oa.bayern.de>
Gesendet: Montag, 3. März 2025 14:59
An:
Betreff: AW: STN LRA OA - 7. Änd. BP - GEMEINDE Waltenhofen- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG gem. 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Fachstellen Bauleitplanung, Ortsplanung, Immissionsschutz, Naturschutz und Bodenschutz am Landratsamt Oberallgäu nehmen wir zur geplanten Bebauungsplanänderung auf Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung.

Die straßenmäßige Erschließung der beiden nördlichen Grundstücke muss noch in den Bebauungsplan (Planzeichnung und Begründung) aufgenommen werden.

Anmerkungen:

- zu § 3 Abs.2 Nr. 1:
 - o Von § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO abweichende Festsetzungen können nur im Rahmen einer Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB vorgesehen werden.
- zu § 8 Abs. 3:
 - o Die Festsetzung ist unklar formuliert. "OK RFB der Garage als Bezugspunkt" - für was ist sie Bezugspunkt?; „25 % der Gebäudefassade“ - auf was beziehen sich die 25 % genau (Flächen- oder Längenmaß, bezogen auf eine Fassadenseite oder das Gesamtgebäude?)

Naturschutzfachliche Stellungnahme bzw. Fragen:

Einstufung der Fläche als intensives Grünland:

Warum ist die Fläche komplett als intensives Grünland eingestuft? Ist eine Begehung der Fläche durchgeführt worden? Wurde diese dokumentiert? Die ausgeprägte Topografie lässt Rückschlüsse vermuten, dass sich eventuell extensivere, trockenere Vegetationsbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Wir bitten, die entsprechende Dokumentation vorlegen.

Falls sich extensive Vegetationsbestände im Bereich des Bebauungsplanes befinden, kann ausgeschlossen werden, dass Zauneidechsen als streng geschützte Art betroffen sind? Wurde eine Relevanzbegehung bzgl. dieser Tierart durchgeführt? Die untere Naturschutzbehörde weist ausdrücklich darauf hin, dass Zauneidechsen als Europarechtlich streng geschützte Tierart dem besonderen Artenschutzrecht unterliegen. Wir bitten, hier entsprechende Angaben nachreichen.

Grünordnerische Festsetzungen:

Die vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen für eine naturschutzfachliche Prüfung sind nicht ausreichend. Folgendes ist zu ergänzen:

1. Es fehlen Angaben zu den zu pflanzenden Gehölzen. Die allgemeine Formulierung "Pflanzen von Bäumen der Wuchsklasse II der PNV in den Eingrünungs- und Ausgleichsflächen ist nicht hinreichend konkretisiert. Hier sind entsprechende Pflanzlisten mit Pflanzqualitäten aufzunehmen. Dabei sind nur standortgerechte, gebietsheimische Laubgehölzarten oder Obstbaumhochstämme zu wählen.
2. Qualität der Grünfläche der südlichen Ausgleichsfläche entlang der Straße und der Eingrünungsfläche: Hier fehlen noch Angaben zur Pflege der Grünfläche. Aufgenommen werden sollte das Verbot des chemischen Pflanzenschutzes und der Düngung, das Pflegeregime, wie z. B. 2 - 3malige Mahd pro Jahr und der Zielzustand, wie z. B. artenreiches extensives Grünland. Um die Ausgleichsfläche und die Eingrünungsfläche vor Schäden z. B. durch weidende Rinder etc. zu bewahren, sind hier auch die Schutzmaßnahmen, wie z. B. Einzäunung zu benennen.
3. Pflanzgebote von Bäumen in den Privatgärten: Auch hier ist der Verweis auf die Pflanzliste notwendig.

4. Eingrünung zur freien Landschaft. Nicht gepflanzt werden dürfen geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen oder Immergrünen, wie z.B. Thuja, Kirschlorbeer, Eibe etc. Auch dies ist aufzunehmen.

Festsetzungen zum Artenschutz:

Aufzunehmen sind Festsetzungen im Hinblick auf eine insektenfreundliche Beleuchtung und zur Verhinderung von Vogelschlag an Glasflächen. Sollten dazu Fragen auftreten, kann die untere Naturschutzbehörde gerne behilflich sein.

Im Bereich Oberdorf - West sind uns keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ein Baugrundgutachten oder andere Untersuchungen des Untergrundes wurden nicht vorgelegt. Zur Bebaubarkeit des Untergrundes liegen somit keine Untersuchungen vor. In Anbetracht der Topographie und der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung sind aber gegebenenfalls auch Erfahrungswerte der Gemeinde ausreichend.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Oberallgäu

Bauen

Oberallgäuer Platz 2

87527 Sonthofen

Telefon: 08321 612-1399

bauleitplanung@lra-oa.bayern.de | www.oberallgaeu.org



Oberallgäu
LANDRATSAMT

Von:

Gesendet:

Montag, 3. März 2025 15:05

An:

Betreff:

AW: STN LRA OA - 7. Änd. BP - GEMEINDE Waltenhofen- FRÜHZEITIGE
BETEILIGUNG gem. 4 (1) BauGB

Ergänzung:

1. Die Gemeinde sollte erwägen, Festsetzungen für Erneuerbare Energien zu treffen, um den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten. → vgl. § 1 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
2. Die Stellungnahme des Kreisbrandrats werden wir im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung abgeben.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Oberallgäu

Bauen

Oberallgäuer Platz 2

87527 Sonthofen

Telefon: 08321 612-1399

bauleitplanung@lra-oa.bayern.de | www.oberallgaeu.org



Oberallgäu
LANDRATSAMT
