



Landratsamt Oberallgäu, Postfach, 87518 Sonthofen

Gemeinde Waltenhofen  
Rathausstraße 4

87448 Waltenhofen

Sonthofen, 10.02.2023

### Aufstellung des Bebauungsplans „Ludwig-Prandtl-Straße“, Gemeinde Waltenhofen

**Hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Anlage: Stellungnahme Kreisbrandrat**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entstehung einer sehr verdichteten Wohnform in Verbindung mit dem Angebot einer Kinderbetreuung wird an dieser Stelle unsererseits ausdrücklich begrüßt. Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ludwig-Prandtl-Straße“ nehmen wir (**Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz**) hiermit Stellung:

- a. Im vorgelegten Entwurf fehlt in der Begründung eine Auseinandersetzung mit den aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Diese ist noch einzuarbeiten.
- b. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.
- c. In § 3 Abs. 2 der Satzung wird auf die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO verwiesen. Ggf. sollte ein Hinweis mit aufgenommen werden, dass es sich dabei um eine dynamische Verweisung handelt.
- d. Die ortsplanerischen Kritikpunkte bezüglich der Geschossigkeit aus der Stellungnahme der Ortsplanung vom 05.10.2021 wurden in der aktuellen Planung berücksichtigt. Die Geschossigkeit ist nun für das Quartier verträglich.
- e. In der Begründung des Bebauungsplans wird unter Punkt 6.2.1 eine Untergliederung des Baufelds an der Werdensteiner Straße in 4 Mehrfamilienhäuser geschildert. Diese wird städtebaulich an dieser Stelle begrüßt. Allerdings wird die Untergliederung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht geregelt. Hier muss nachgebessert werden. Ansonsten ist zu befürchten, dass doch ein durchgängiger Riegel entsteht, zumal die zulässigen Grundflächen unter § 2 Abs. 1 im Bebauungsplan eine Bebauung des kompletten Baufelds im Bereich WA1.1 – WA1.3 zulassen würden.

Oberallgäuer Platz 2 - 87527 Sonthofen

[www.oberallgaeu.org](http://www.oberallgaeu.org)

Öffnungszeiten:

Mo 08.00 Uhr - 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr - 17.00 Uhr

Mi/Do 08.00 Uhr - 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr - 16.00 Uhr

Di 08.00 Uhr - 13.00 Uhr Fr 08.00 Uhr - 12.30 Uhr

Terminvereinbarungen auch außerhalb der Öffnungszeiten möglich

Bankverbindungen

Sparkasse Allgäu

IBAN: DE87 7335 0000 0000 0003 64 BIC: BYLADEM1ALG

Raiffeisenbank Kempten – Oberallgäu eG

IBAN: DE76 7336 9920 0000 0001 08 BIC: GENODEF1SFO

Allgäuer Volksbank eG Kempten-Sonthofen

IBAN: DE78 7339 0000 0000 5281 88 BIC: GENODEF1KEV

Deutsche Bank

IBAN: DE81 7337 0008 0103 0972 00 BIC: DEUTDEMM733

- f. Die oberirdischen Stellplätze/Garagen müssen ansprechend gestaltet bzw. eingegrünt werden. Eine Aufreihung von Fertig-Garagenmodulen ist an dieser Stelle nicht wünschenswert.
- g. Die möglicherweise geschlossenen Fassaden Richtung Nordwesten sollten sorgfältig geplant werden, damit diese nicht einer reinen funktionalen Banalität zum Opfer fallen.
- h. An der östlichen Grenze des Baugrundstücks befindet sich eine Hecke. Aus Artenschutzgründen darf diese nur in der Zeit von 01.10. – 29.02. gerodet werden.
- i. Es sind Festsetzungen hinsichtlich einer insektenfreundlichen Außen- und Straßenbeleuchtung und Maßnahmen gegen Vogelschlag an Gebäuden in die Satzung aufzunehmen. Da hiervon auch europarechtlich streng – und besonders geschützte Arten betroffen sein können, gilt das besondere Artenschutzrecht nach § 44 ff BNatSchG. Diese Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.
- j. Die beiliegende Stellungnahme des Kreisbrandrats bitten wir zu beachten und in die Satzung mit einzuarbeiten.

Auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 23.01.2023, wonach die darin formulierten schallschutztechnisch notwendigen Anforderungen in die Planzeichnung, die Satzung und die Begründung einzuarbeiten sind, verweisen wir. Sollte sich hieraus etwa ein Widerspruch zu Punkt e) unserer Stellungnahme ergeben, bitten wir im Vorfeld um gemeinsame Abstimmung des Planungsbüros mit unserer Fachstelle Ortsplanung und der Immissionsschutzbehörde.

Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





OPLA  
Otto-Lindenmeyer Str. 15  
86153 Augsburg



Sonthofen, 23.01.2023

## **BauGB; Gemeinde Waltenhofen, Bebauungsplan „Ludwig-Prandtl-Straße**

Zum Schreiben vom 06.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Waltenhofen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes eines Wohnbauvorhabens mit Kinderbetreuung in Form einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens zwischen der Werdensteiner Straße und der Ludwig-Prandtl-Straße innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets. Das Plangebiet wurde lange Jahre gewerblich genutzt. Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 / 45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von Wohnbebauung und im Nordwesten von der Bahnlinie Immenstadt – Kempten umgeben.

Im Norden des Plangebiets ist ein Komplex aus Mehrfamilienhäusern und im Erdgeschoss einer Kinderbetreuung geplant, um auch die Geräuschmissionen der Bahnlinie in 25 m Entfernung abschirmen zu können. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll im Nordwesten erfolgen. Im südlichen Bereich sollen 12 Reihenhäuser errichtet werden, dazugehörige Garagen sollen östlich davon entstehen.

Zum Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung der GN Bauphysik vom 28.07.2022, Nr. 911321 / 139551-1, erstellt. Untersucht wurden hierbei die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet und die Geräuscheinwirkung innerhalb des Plangebiets

### Die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm

Relevant ist hier ausschließlich die Lärmeinwirkung durch den Schienenverkehr der Bahnstrecke Kempten – Immenstadt.

Oberallgäuer Platz 2 - 87527 Sonthofen

[www.oberallgaeu.org](http://www.oberallgaeu.org)

Öffnungszeiten:

Mo 08.00 Uhr - 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr - 17.00 Uhr  
Mi/Do 08.00 Uhr - 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr - 16.00 Uhr  
Di 08.00 Uhr - 13.00 Uhr Fr 08.00 Uhr - 12.30 Uhr  
Terminvereinbarungen auch außerhalb der Öffnungszeiten möglich

Bankverbindungen

Sparkasse Allgäu

IBAN: DE87 7335 0000 0000 0003 64 BIC: BYLADEM1ALG

Raiffeisenbank Kempten – Oberallgäu eG

IBAN: DE76 7336 9920 0000 0001 08 BIC: GENODEF1SFO

Allgäuer Volksbank eG Kempten-Sonthofen

IBAN: DE78 7339 0000 0000 5281 88 BIC: GENODEF1KEV

Deutsche Bank

IBAN: DE81 7337 0008 0103 0972 00 BIC: DEUTDEMM733

Untersucht wurde folgende 3 Varianten.

- VO1: Gebäudereihe an der Werdensteiner Straße nur im Erdgeschoss verbunden. Im 1. und 2. Obergeschoss ist der Bereich zwischen den Wohnhäusern offen.
- VO2: Gebäudereihe an der Werdensteiner Straße im Erdgeschoss verbunden und Lärmschutzwand im 1. Obergeschoss. Im 2. Obergeschoss ist der Bereich zwischen den Wohnhäusern offen.
- VO3: Gebäudereihe an der Werdensteiner Straße im Erdgeschoss verbunden und Lärmschutzwand im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss.

Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel treten an der Fassade zur Werdensteiner Straße auf und betragen am Tag 66 dB(A) und Nachts 61 dB(A). Nach aktueller Rechtsprechung werden Lärmbelastigungen bei Beurteilungspegeln von tags größer als 70 dB(A) und nachts größer als 60 dB(A) für die Gesundheit als kritisch angesehen. Orientierungswertüberschreitungen, teilweise erheblich sind an den Wohnhäuser entlang der Werdensteiner Straße im Norden, Westen und zwischen den Wohnhäusern, am westlichen Reihenhaus im Westen, Norden und Osten und am mittleren Reihenhaus im Norden zu erwarten. Mit der Lärmschutzwand im 2. Obergeschoss sind Orientierungswertüberschreitungen, teilweise erheblich an den Wohnhäuser entlang der Werdensteiner Straße im Norden, Westen und zwischen den Wohnhäusern und am westlichen Reihenhaus im Westen und Norden zu erwarten.

Durch die Lärmschutzwand im 1. Obergeschoss können an den Reihenhäusern Lärminderungen um bis zu 5 dB(A) erreicht werden. Durch die Lärmschutzwand im 2. Obergeschoss können an den Reihenhäusern Lärminderungen um bis zu 7 dB(A) erreicht werden.

Die Lärmschutzwand ist zwischen den Wohnhäusern im Süden geplant. Wir erachten hier eine Lärmschutzwand im Norden zwischen den Wohnhäusern aus folgenden Gründen als erforderlich:

- Bereiche zwischen den Wohnhäusern entlang der Werdensteiner Straße mit nachgewiesenen erheblichen Orientierungswertüberschreitungen können sehr gut geschützt werden
- Eine Lärmschutzwand ist effektiver, je näher sie an die Lärmquelle heranrückt.
- Reflexionen durch die Lärmschutzwand zwischen den Wohnhäusern (im Gutachten berechnet) treten nicht auf.

Der Gutachter empfiehlt den Nachweis der Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 im baurechtlichen Genehmigungsverfahren. An Fassaden mit einer Überschreitung des Beurteilungspegels von 50 dB(A) im Nachtzeitraum ist bei Schlafräumen eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erforderlich.

Wir erachten die Aufnahme der schallschutztechnisch notwendigen Anforderungen in die Planzeichnung, Satzung und Begründung zum Bebauungsplan als zwingend erforderlich.

#### Die Geräuscheinwirkung innerhalb des Plangebiets

Eine detaillierte Lärmberechnung wurde hier nicht durchgeführt. Nach derzeitiger Rechtsprechung sind oberirdische Stellplätze im Wohnbereich nicht zu beanstanden, wenn sie dem Bedarf der zugelassenen Wohnnutzung entsprechen.

Die Tiefgaragenausfahrt ist nach Nordwesten zur Werdensteiner Straße hin geplant. Diese Orientierung ist schalltechnisch günstig. Bei Errichtung der Tiefgaragenausfahrt nach dem Stand der Technik ist in der Nachbarschaft mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Die Anforderungen nach dem Stand der Technik sind in einer Baugenehmigung aufzunehmen.

Kindertageseinrichtungen fallen unter das zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausge-

henden Kinderlärms vom 20. Juli 2011. Unter Artikel 1 ist hier geregelt, dass Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen die durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Ludwig-Prandtl-Straße“ keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen eingearbeitet werden:

- An der Nordfassade der Wohnhäuser an der Werdensteiner Straße ist in den Zwischenräumen im 1. Und 2. Obergeschoss eine Lärmschutzwand anzubringen. Die Lärmschutzwand ist fugendicht mit einem Flächengewicht von mindesten 15 kg/m<sup>2</sup> zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in die Planzeichnung, Satzung und Begründung einzuarbeiten.
- Fenster und Fenstertüren von Schlaf- und Kinderzimmern dürfen nicht ausschließlich an den Nordfassaden der drei westlichsten Wohnhäuser an der Werdensteiner Straße und beim westlichsten Wohngebäudes an der Westfassade hin orientiert werden. In der Planzeichnung sind diese Bereiche darzustellen und in die Satzung und Begründung einzuarbeiten.
- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräume mit Orientierungswertüberschreitungen gemäß Schallschutzgutachten müssen den Anforderungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen. In der Planzeichnung sind diese Bereiche darzustellen und in die Satzung und Begründung einzuarbeiten.
- Fenster und Fenstertüren von Schlaf- und Kinderzimmern mit Orientierungswertüberschreitungen gemäß Schallschutzgutachten müssen eine fensterunabhängige notwendige Lüftung besitzen, sofern keine Lüftung an anderen Gebäudefassaden möglich ist. Dies ist in der Satzung und Begründung einzuarbeiten.
- Anforderungen zum Lärmschutz an der Tiefgarage werden in der Baugenehmigung geregelt. Dies ist in der Begründung mit aufzunehmen.



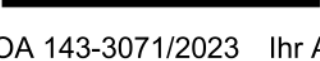
Mit freundlichen Grüßen  
Landratsamt Oberallgäu



# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 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
	Büro OPLA Otto-Lindenmeyer-Str. 15 86153 Augsburg
	
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan
	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan „Ludwig-Prandtl-Straße“, Gmd. Waltenhofen</b>
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	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 (§ 4 BauGB): <b>10.02.2023</b>
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
	<b>Wasserwirtschaftsamt Kempten - Rottachstraße 15 - 87439 Kempten</b> Bearbeiter:  Tel.: 
	Az: 1-4622-OA 143-3071/2023 Ihr Az: <span style="float: right;">Schr. v. 06.12.2022</span>
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
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 Sachstandes

2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  <b>Altlasten und Bodenschutz</b> <p>Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere 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 den Aushubarbeiten 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>Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.</p> <p>Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.</p> <p>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 zu berücksichtigen.</p> <p>Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.</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</p>

rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

### **Wasserversorgung**

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

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass **sehr hohe gespannte Grundwasserverhältnisse anstehen können**, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw.

Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

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

### **Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

#### Niederschlagswasser

Auf den Umgang mit Niederschlagswasser wird im Textteil unter Punkt 2.1 und 2.2 bereits ausführlich eingegangen.

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den

entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes von Waltenhofen eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

### **Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet**

Uns ist im vorgesehenen Planungsbereich 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. 2 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei welchem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

### **Wild abfließendes Wasser/ Sturzflut**

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines deutlich geneigten 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 sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

**WASSERWIRTSCHAFTSAMT KEMPTEN**

Kempton, den 07.02.2023





Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

OPLA  
Bürogemeinschaft für Ortsplanung &  
Stadtentwicklung  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Bearbeitung:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Internet: [www.eisenbahn-bundesamt.de](http://www.eisenbahn-bundesamt.de)

Datum: 27.01.2023

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

65147-651pt/010-2022#994

EVH-Nummer:

**Betreff:** Waltenhofen - Beteiligung gem. 4 (2) BauGB - BP "Ludwig Prandtl-Straße"

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 06.12.2022

**Anlagen:** -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 07.12.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwig-Prandtl-Straße“ berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5362, Buchloe – Lindau in einer Entfernung von ca. 16 m nordwestlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken 434/1, 343/34, 437/4 (TF) der Gemarkung Waltenhofen vorbeiführt.

Hausanschrift:  
Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg  
Tel.-Nr. +49 (911) 2493-0  
Fax-Nr. +49 (911) 2493-9150  
De-Mail: [poststelle@eba-bund.de](mailto:poststelle@eba-bund.de)

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590  
Leitweg-ID: 991-11203-07

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise werden die Belange ausreichend berücksichtigt:

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen in den Bebauungsplänen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Eine Blendwirkung von Fassaden ist dauerhaft auszuschließen.

2.) Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Bei baulichen Eingriffen im Bereich des Bahndammes ist darauf zu achten, dass Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies gilt insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand.

3.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





AELF-KE • Kemptener Str. 39 • 87509 Immenstadt i. Allgäu

per Mail

[REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
06.12.22

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
7716.2-91-7-2

Name

[REDACTED]

Mobil

Telefon

[REDACTED]

Immenstadt, den 13.12.2022

## Bebauungsplan „Ludwig-Prandtl-Straße“, Gemeinde Waltenhofen

Sehr geehrter [REDACTED]

Von der Aufstellung des BP „Ludwig-Prandtl-Straße“ sind keine forstlichen Belange betroffen. Daher äußern wir uns nicht weiter zum Verfahren.

Zu Ihrer Information: Die Baumreihe im Nordwesten (Hauptwindrichtung) des Plangebiets, ca. 15m (Endbaumhöhe ca. 25m) von den geplanten Wohnanlagen entfernt, stockt auf dem Grundstück der Deutschen Bahn. Als Eigentümerin ist die Deutsche Bahn zur Verkehrssicherung verpflichtet. Für die Wohnanlagen geht trotz einer größeren Endbaumhöhe als der Abstand keine Gefahr durch die Bäume aus.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



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

Gemeinde Waltenhofen  
Rathausstraße 4  
87448 Waltenhofen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
06.12.2022

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-KE-L2.2-4612-42-10

Name

[REDACTED]

Telefon

[REDACTED]

Kempten (Allgäu), 25.01.2023

**Gemeinde Waltenhofen**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §**  
**4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Ludwig-Prandtl-Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren.

Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Der Bereich Landwirtschaft begrüßt die Nachverdichtung ohne den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Die umliegenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, welche unentgeltlich akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



WWA Kempten - Postfach 26 44 - 87416 Kempten

Büro OPLA  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg



Ihre Nachricht  
04.04.2023

Unser Zeichen  
1-4622-OA 143-  
10188/2023



Datum  
24.04.2023

**Gemeinde Waltenhofen - Bebauungsplan "Ludwig-Prandtl-Straße" - TÖB § 4a  
Abs. 3 BauGB;  
Erneute Behördenbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannter Planung in der Fassung vom 04.04.2023 nehmen wir erneut  
Stellung:

**Wasserversorgung**

Wir möchten unsere vorherige Stellungnahme vom 07.02.2023 wiederholen, da der  
Inhalt nicht berücksichtigt wurde:

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

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass **sehr hohe gespannte Grundwasserverhältnisse an-**



**stehen können**, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

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

### **Ableitung von Niederschlagswasser**

Folgende Punkte sind aus unserer Sicht im Bereich Niederschlagswasserbeseitigung zu ergänzen:

Die qualitative Bewertung von verschmutztem Niederschlagswasser erfolgt nach DWA-A 102, **nicht wie im Bebauungsplan** unter 2.2 beschrieben nach DWA M 153.

Der geplante Niederschlagswasserrückhalt über Rigolen auf den Grundstücken findet im Bebauungsplan bisher keine Erwähnung. Laut Abwägungsdokument soll diesbezüglich mit dem Vorhabensträger eine vertragliche Regelung getroffen werden. Diese Regelung sollte auch in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist nicht zwangsweise über die Mischwasser- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen, wie unter 2.2 im Bebauungsplan beschrieben. Nach einer Vorbehandlung, welche den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 102 entspricht, ist gesammeltes Niederschlagswasser bevorzugt zu versickern bzw. falls dies aufgrund des vorhandenen Untergrundes nicht möglich ist, in ein Oberflächengewässer einzuleiten (siehe letzte Stellungnahme vom 07.02.2023).

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.

Nur falls keine andere Möglichkeit zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers besteht, ist eine Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz in Erwägung zu ziehen.

Die weiteren wasserwirtschaftlichen Belange aus unserer Stellungnahme vom 07.02.2023 wurden in ausreichender Weise berücksichtigt.

Das Landratsamt Oberallgäu (Wasserrecht) erhält Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

