

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ - Stadt Sonthofen

Zusammenstellung der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	
Nr.	Behörde / TÖB
1	<p>Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Kreisbrandrat, Naturschutz, 18.08.2023</p> <p>auf Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung nehmen wir (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Kreisbrandrat, Naturschutz) zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ wie folgt Stellung:</p> <p>Wir geben nachfolgend u.a. aus ortsplannerischer Sicht Anmerkungen zu einzelnen Festsetzungen. Insgesamt sind viele Festsetzungen unserer Auffassung kompliziert oder unbestimmt, was die Anwendung und Auslegung des Bebauungsplans schwierig machen wird.</p> <p>Planteil:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Die Baugrenzen lassen auch außerhalb der Erhaltungssatzung und Denkmäler keinen oder sehr geringen Erweiterungsspielraum zu. Die Flächen, an denen eine Erweiterung möglich ist, sind meist minimal und wirken beliebig.➤ Die Traufhöhen sind teilweise doppelt angegeben (rot und schwarz). Dazu erfolgt keine Erläuterung. Das Gleiche gilt für die Wohnungsanzahl. Teilweise sind auch am First Traufhöhen eingetragen.➤ In der Legende gibt es einen redaktionellen Fehler beim Maß der baulichen Nutzung (Beschränkung der Zahl der Wohnungen, Max. Traufhöhe in Meter). <p>Textteil:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Zu B 2.1: Die GRZ ist als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Zufahrten, Stellplätze etc. werden mit 50 % angerechnet. Eine solche Festsetzung ist uns nicht geläufig. Wir bitten um Überprüfung, ob die Festsetzung von § 19 (Abs. 4) BauNVO abgedeckt ist.➤ Zu B 2.2: Die Festsetzung ist zu unbestimmt (Welche Geländeoberfläche? Wie wird das Mittel ermittelt? Was ist mit oberer Abschluss der Wand gemeint?)➤ Zu B 2.4: Hier werden vom Plan abweichende Festsetzungen getroffen. Dies provoziert Anwendungs- und Auslegungsfehler.

- Zu B 5.1: Es ist zu prüfen, ob in anderen Festsetzungen (z.B. 7.1) widersprüchliche Angaben zur Stellplatzsetzung gemacht werden.
- Zu B 5.2: Die Festsetzung ist nicht nachvollziehbar bzw. schwer auslegbar.
- Zu B 5.5: Der Grund für Satz 2 ist nicht nachvollziehbar. Unterirdische Gebäude sind nicht Abstandflächenpflichtig. Für uns ist fraglich, ob dies so festgesetzt werden kann. Die Festsetzungen sind teilweise als örtliche Bauvorschriften dem Teil C zuzuordnen.
- Zu B 11.1: Was ist in diesem Fall eine Baugrenze?
- Punkt C 1.1 wird zwei Mal aufgeführt.
- Zu C 1.6: Die Festsetzung ist sehr kompliziert und unbestimmt (Gebäudemitte, Randlage). Eine Erläuterung anhand von Beispielen wäre sinnvoll.
- Zu C 1.7: Garagen und Nebengebäude sollten hier ausgenommen werden (Grenzbebauung).
- Zu C 1.8: Wie ist das oberste Giebeldreieck definiert?
- Zu C 1.9: Die Festsetzung deckt sich nicht mit dem Planteil, bei dem teilweise nur eine Wandseite mit Verschalung dargestellt ist.
- Zu C 1.11: Für grenznahe Bebauung gibt es hier brandschutztechnische Probleme
- Zu C 3.2: Die Festsetzung ist in sich widersprüchlich (Stützmauern auf Grenze/das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten).
- Zu C 4.2: „Ausreichender Brandschutz“ muss präzisiert werden (z.B. Art. 28 BayBO). Wer prüft? Hier muss der Nachweis im Verfahren geführt werden.

Die Kreistiefbauverwaltung wird ihre Stellungnahme noch nachreichen.

Für das weitere Verfahren behalten wir uns ausdrücklich ein weitergehendes Äußerungsrecht vor.

Nr.	Behörde / TÖB				
2	Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz, Herr Lehnberger 01.08.2023				
	<p>die Stadt Sonthofen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“. Das bereits bestehende Plangebiet soll als dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan dient vor allem der Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz in den Wirtschaftsteilen ehemaliger Bauernhöfe sowie der geregelten Nachverdichtung. Das Gebiet umfasst einen Großteil des alten Ortskerns.</p> <p>Der Bereich ist noch von Landwirtschaft geprägt, insbesondere gehen auch aufgegebenen Betriebe noch der Arbeit der Forstwirtschaft nach. Zwei aktive Landwirte befinden sich noch innerhalb des Planbereichs. Daneben existieren aber auch kleine Gewerbebetriebe, Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleister sowie Gastronomie. Der Schwerpunkt liegt auf der Wohnfunktion. Durch das Gebiet verläuft die Kreisstraße OA4.</p> <p>Wir ordnen dem dörflichen Wohngebiet gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Orientierungswerte für Dorfgebiete zu, diese betragen:</p> <p>Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A) Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45/50 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen</p> <p>Nach unseren Berechnungen ist bei einer Verkehrsbelastung der Kreisstraße OA4 gemäß den öffentlichen Verkehrszählungen im Jahr 2021 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2035 an den Bauzeilen entlang der Straße mit Beurteilungspegel von</p> <table data-bbox="181 877 560 957"> <tr> <td>tagsüber</td> <td>64 dB(A),</td> </tr> <tr> <td>nachts</td> <td>55 dB(A)</td> </tr> </table>	tagsüber	64 dB(A),	nachts	55 dB(A)
tagsüber	64 dB(A),				
nachts	55 dB(A)				

zu rechnen.

Damit ergeben sich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte von tagsüber 4 dB(A) und nachts 5 dB(A).

Bei einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern häufig ein ungestörter Schlaf nicht möglich.

Bei einer Neuerrichtung oder baurechtlich erforderlichen Nutzungsänderung von Gebäuden wären aufgrund der Höhe der Orientierungswertüberschreitungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände oder Abrücken der Bauvorhaben von der Straße) zu fordern. Dies dürfte aber wegen der unmittelbaren Nähe der bestehenden Gebäude zur Straße und aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht sein.

Somit sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht passive Schallschutzmaßnahmen, wie die Raumorientierung von Schlaf- und Kinderzimmern auf die von der Straße abgewandte Gebäudefassade und der Einbau von Schallschutzfenstern, teilweise mit Belüftungsanlagen, in Aufenthaltsräumen zwingend erforderlich bei einer Neuerrichtung oder baurechtlich erforderlichen Nutzungsänderung von Gebäuden.

Bei der Errichtung von Gewerbe oder Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets ist anhand der Nachbarschaften im Einzelfall zu prüfen ob und mit welchen Anforderungen eine Genehmigungsfähigkeit vorliegt. Öffentlich-rechtliche Belange wie der Immissionsschutz sind dann im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Im Bebauungsplangebiet sollten somit Genehmigungsfreistellungen nach Art. 58 BayBO nicht ermöglicht werden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sind nachfolgende Anforderungen in die Planzeichnung, Satzung und Begründung im Bebauungsplan aufzunehmen:

- Zukünftige Wohnnutzungen direkt an der Kreisstraße OA4 sind so zu errichten, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer zur Straßenseite hin orientiert werden.
- Zukünftige Wohnnutzungen direkt an der Kreisstraße OA4 sind so zu errichten, dass alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen nicht an der zur Straße abgewandten Fassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse richtet sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.
- Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der an der Straße abgewandten Fassade des Gebäudes bestehen. Die Zuluftansaugstelle ist aufgrund der hohen Abgasbelastung der Hauptstraße an einer geeigneten, wenig von Abgasen belasteten Gebäudeseite anzubringen.

In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass aufgrund der Rechtssicherheit der Bauvorhaben anhand einer immissionsschutzfachlichen Prüfung von einer Genehmigungsfreistellungen nach Art. 58 BayBO Abstand genommen wird.

Nr.	Behörde / TÖB
3	Wasserwirtschaftsamt Kempten, Frau Foth, 17.08.2023
	<p>zu oben genannter Planung (Fassung vom 15.06.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht <u>keine grundsätzlichen Einwände</u>.</p> <p>Wir bitten um <u>Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise</u>:</p> <p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p>Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.</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>Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.</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.

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

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen 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 jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

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 hohe Grundwasserstände anstehen, 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 entstehen, ist im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Dieser ist zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

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

Gewässerschutz – Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die städtische Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

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

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die städtische Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung 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 bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

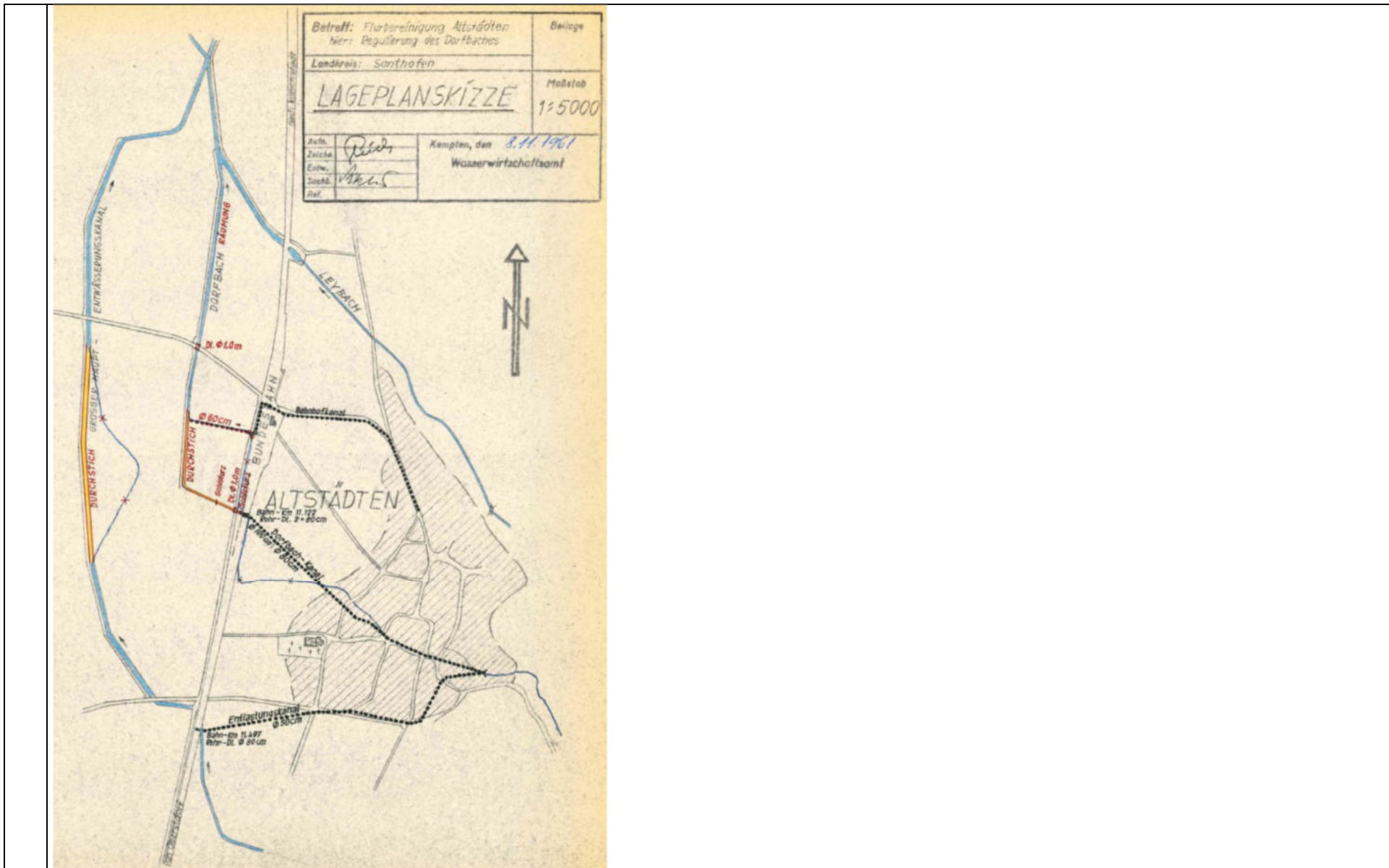
Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Zunächst ist im vorgesehenen Planungsbereich kein Oberflächengewässer mehr direkt offensichtlich. 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.

Hierzu gilt es demnach insbesondere zu beachten, wie in den vorliegenden Unterlagen auch schon zum Ausdruck gebracht wird, dass das Ortsgebiet von Altstädten insbesondere vom so genannten Dorfbach durchflossen wird. Dieser entspringt südöstlich des Ortes in den dortigen bewaldeten Hanglagen Richtung Hinang. Am südöstlichen Ortsrand von Altstädten wird dieser zunächst offene Bachlauf in ein Kanalrohr geführt und im Weiteren überwiegend verrohrt unterirdisch durch den gesamten Ortsbereich, so auch im vorliegenden Planungsbereich, in Richtung Nordwesten geführt. Erst unmittelbar westlich des Ortes nach der Bahnlinie gelangt er wieder in ein offenes Bachgerinne. Diese Verrohrung wurde wohl im Zuge der fortschreitenden Ortsentwicklung nach und nach geschaffen und dann auch bei entsprechenden Flurbereinigungsverfahren in der Mitte des vorigen Jahrhunderts weiter modifiziert, ausgebaut und verlängert. Dabei wurden offensichtlich seitliche Gewässer und Gräben ebenfalls verrohrt angeschlossen bzw. entsprechende Entlastungskanäle und ähnliches geschaffen. Siehe hierzu z.B. nachfolgende Lageplanskizze aus einem Flurbereinigungsverfahren von 1961:



Mit der Verrohrung hat der Dorfbach seine Eigenschaft als Gewässer im Sinne des Wasserrechtes ausdrücklich nicht verloren, da dieser sowohl vor als auch nach der Verrohrungsstrecke weiterhin an einen natürlichen Wasserkreislauf angeschlossen ist.

Die Kommune sollte demnach im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) den Verlauf und Bestand des verrohrten Dorfbaches, inkl. Lage, Höhe und Bauwerken der Verrohrung, ermitteln.

Außerdem ist zu recherchieren, ob noch weitere ggf. auch seit längerer Zeit verrohrte Gewässer, Gräben oder Kanäle vorliegen, bei denen aufgrund des vorliegenden Vorhabens ebenfalls wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Mindestens für den im Planungsbereich befindlichen (verrohrten) Dorfbach und den Leybach (Wildbach) sind daher folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbauung und im Zuge der Verfahren zu beachten und ggf. zu behandeln:

- Allgemeine Sorgfaltspflichten (vgl. z.B. insbesondere § 5 WHG i.V.m. BayWG)
- Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung (vgl. z.B. insbesondere § 6 WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter diesem Bach dürfen keine schädlichen Gewässeränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie, dass naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.

Die Verrohrungen im Ortsbereich sollten zu deren Schutz, Zugänglichkeit, Unterhaltung und Austausch nicht mit Gebäuden oder sonstigen wesentlichen Anlagen überbaut werden. Über der Rohrleitung sowie links und rechts davon sollte unseres Erachtens ein ausreichender Schutzstreifen bereits in der Bauleitplanung ausgewiesen bzw. vorgeschrieben werden, der nicht weiter überbaut werden darf und dessen Nutzung zukünftig entsprechend eingeschränkt wird. Die Breite solcher Leitungsschutzstreifen ergibt sich je nach Verrohungsbestand aufgrund statischer Gesichtspunkte, örtlicher Bedingungen für Zugänglichkeit, Unterhalt, hydraulischer Leistungsfähigkeit, Tiefenlage, Versagens- bzw. Überlastungswahrscheinlichkeit und ggf. im Hinblick auf zukünftig konkret vorgesehene Vorhaben an dieser Rohrleitung (z.B. Ersatzneubau oder Öffnung der Verrohrung mit Renaturierung des Gewässers). In der Regel sollte ein solcher Leitungsschutzstreifen eine Breite von mindestens 5 m links und rechts der Bachverrohrung aufweisen. Dieser Mindestabstand kann ggf. bei kleineren

Rohrleitungen, die nicht sehr tief liegen ggf. auf jeweils 3 m beidseits reduziert werden.

Im Abstand von knapp 50 Metern im Nordosten des vorliegenden Geltungsbereichs verläuft der Leybach der hier am Ortsrand von Altstädten bis zur Bahnlinie als ausgebauter Wildbach im Sinne des Wasserrechts verzeichnet ist.

Das Wasserversorgungsamt ermittelt nach und nach entsprechend der Priorität die Wildbachgefährdungsbereiche an bedeutenden Wildbächen anhand moderner Methoden. Für den Bereich um Altstädten wird voraussichtlich bis Ende des Jahres 2023 ein solcher Wildbachgefährdungsbereich ermittelt, der neben dem Leybach und einem Seitenarm des Leybaches auch den unter der Ortschaft verrohrten Dorfbach (Gewässer III. Ordnung) berücksichtigt. Das Überschwemmungsgebiet bzw. der Wildbachgefährdungsbereich (WGB Sonthofen Süd) wird dann durch das Landratsamt nach den Vorgaben des §78 und §78a ff. WHG formal gesichert.

Eine hydraulische Betrachtung aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen bzw. der Siedlungsverdichtung ist sinnvoll, um Gefährdungs- bzw. Hochwasserverschärfungen für Dritte aufgrund von Hochwasserereignissen an Gewässern im Ortsbereich auszuschließen. Auch liefert sie die Grundlage für einen angemessenen Hochwasserschutz bzw. eine hochwasserangepasste Bau- und Betriebsweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für die zukünftigen Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich.

Wir begrüßen grundsätzlich die in den Unterlagen angedeutete teilweise Öffnung des bisher verrohrten und damit sehr „hart“ ausgebauten Gewässerlaufs im Ortsbereichs. Dies würde aber auch eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers, seiner Ufer oder des Hochwasserschutzes bedeuten und damit einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG darstellen, der entsprechend §68 WHG genehmigungs- bzw. plangenehmigungspflichtig ist.

Hinweise zu wild abfließendem Wasser/Sturzflut

Der Planungsbereich liegt teilweise im geneigten Gelände 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 Flächennutzungs- und Bebauungsplans zu prüfen und ggf. nötige Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren.

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.

Auf wild abfließendes Wasser/Sturzflut wird im vorliegenden Textteil im Abschnitt D der Hinweise unter Nr. 6 gekürzt eingegangen.

Hinsichtlich des Schutzes für Ober-, An- und Unterlieger vor wild abfließendem Wasser verweisen wir auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Nr.	Behörde / TÖB
4	<p data-bbox="197 116 1249 156">Bezirksheimatpfleger Schwaben, Herr Lang, 16.08.2023</p> <p data-bbox="197 164 1285 507">Die Stadt Sonthofen überplant mit einem Innerortsbebauungsplan einen wesentlichen Bereich des Ortskernes von Altstädten. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes arbeitet die historischen und städtebaulichen Kriterien heraus und beschreibt auch den Veränderungsdruck, der maßgeblich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich ist. Die Bezirksheimatpflege begrüßt im konkreten Fall diese Vorgehensweise, weil nur so die Identität und die Attraktivität des Ortes auf Dauer gewahrt werden kann und ortstypische Entwicklungsmöglichkeiten auch zugelassen werden können.</p> <p data-bbox="197 515 1263 587">Eine breite Beteiligung der Ortsbewohner erhöht letztendlich die Akzeptanz der Planung.</p> <p data-bbox="197 595 1296 786">Aus den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der TÖB ist zu ersehen, dass die Vorarbeiten der Arbeitskreise, die für den Ort ein Leitbild erarbeitet haben und deren Ideen auch in das Konzept eingearbeitet werden sollen, die Ortstermine mit den Denkmalbehörden und mit sonstigen betroffenen Fachstellen Grundlagen für weitere Planungsschritte sind.</p> <p data-bbox="197 826 1285 1058">Dabei werden, neben dem Denkmalschutz und der Bebauung in Denkmalnähe, auch städtebauliche Belange, die für das Erscheinungsbild des Ortes bedeutend sind und für eine zukunftsfähige Entwicklung stehen können, differenziert herausgearbeitet werden müssen. Mit einer baulich maßvollen Nachverdichtung und begleitender Infrastruktur kann der Ortskern gestärkt werden.</p> <p data-bbox="197 1066 1301 1217">Die Bezirksheimatpflege empfiehlt, neben der üblichen Darstellung im Bebauungsplan, auch planerische Hinweise zu erarbeiten, die konkreter deren Umsetzungsmöglichkeiten aufzeigen. Ein Modell oder eine dreidimensionale Darstellung können auch sehr hilfreich sein.</p> <p data-bbox="197 1257 1256 1329">Eine Stellungnahme zu den einzelnen ausgearbeiteten Themenkreisen erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.</p> 

5	Bürger 9 (schriftlich), 17.08.2023
	<p>gegen den Bebauungsplan und die Erhaltungssatzung möchte ich Widerspruch einlegen.</p> <p>In der Bekanntmachung zum Vorentwurf geben Sie bekannt, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Auf Grund der Nähe einiger Gebäude zum Leybach mit der zugehörigen Topologie kann ich dies nicht nachvollziehen. Eine Umweltprüfung sollte durchgeführt werden.</p>
	<p>Ich bitte darum, die einzelnen Punkte im weiteren Verfahrensverlauf zu berücksichtigen und um eine erneute Auslegung nach erfolgter Umweltprüfung sowie Begründung der Erhaltungssatzung mit Berücksichtigung der privaten Belange.</p>