



Landratsamt Oberallgäu • Postfach • 87518 Sonthofen

Markt Bad Hindelang
Marktstraße 9

87541 Bad Hindelang

Bauen, Ordnung und Umwelt
Bauen

SG 21 -EBS Aktenzeichen

Sachbearbeiter

Tel. Durchwahl

Fax

Zimmer

E-Mail

bauleitplanung@lra-oa.bayern.de

Sonthofen, 18.08.2023

Aufstellung Einbeziehungssatzung "Am Schrotweg" (Fl.-Nr. 3635/3) durch den Markt Bad Hindelang

Hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung nehmen wir (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Kreisbrandrat, Naturschutz) zur geplanten Einbeziehungssatzung „Am Schrotweg“ wie folgt Stellung:

- Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet des Roßbachs, wodurch die baulichen Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete nach § 78 WHG zu beachten sind. Ob für die gegenständliche Satzung die „Planverbote“ des § 78 Absatz 1 WHG und damit einhergehend die Anforderungen an eine ausnahmsweise Zulassung des § 78 Absatz 2 WHG gelten, sollte in Abstimmung mit der unteren Wasserrechtsbehörde geklärt werden.
 - Ggf. müssen in diesem Zusammenhang in der Satzung noch weitergehende Festsetzungen getroffen werden.
- Die Gestaltung mit ortsüblichen Materialien muss noch festgesetzt werden.
- Das naturschutzfachliche Einvernehmen mit der Einbeziehungssatzung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.
 - Die im Vorentwurf dargestellte Kompensationsfläche zur "Aufwertung des Gewässerrandstreifens" ist aus Sicht des Naturschutzes sehr zu begrüßen. Sollte das Gebäude allerdings bis an die südliche Baugrenze heranreichen, ist eine Umsetzung äußerst unrealistisch. Im Süden des Gebäudes ist vom Vorhabenträger voraussichtlich eine andere Nutzung (Terrasse, Garten) vorgesehen. Die Baugrenze sollte daher vom Uferstreifen abgerückt werden. Es wären konkrete Bewirtschaftungsaufgaben für den Gewässerrandstreifen festzusetzen. Dieser wäre außerdem für den Bauherren deutlich sichtbar von der Gartenfläche abzugrenzen.
 - Alternativ käme eine Bepflanzung im Westen und/oder Osten des Grundstücks zur Kompensation der Eingriffe in Frage, vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit den Leitungen und Kanälen. Auch dann wäre der Abstand von 5 m von baulichen Anlagen zum Gewässer einzuhalten.



- Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.
- Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
- Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

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

Mit freundlichen Grüßen

