



04.10.2021

Gemeinde Oy-Mittelberg **Bebauungsplan „Unterschollhaus“**

Begründung

Auftraggeber:
Gemeinde Oy-Mittelberg
Hauptstraße 28, 87466 Oy-Mittelberg
Telefon: 08366/9842-30, email: Nico.Haug@Oy-Mittelberg.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

GEMEINDE OY-MITTELBERG

LANDKREIS OBERALLGÄU

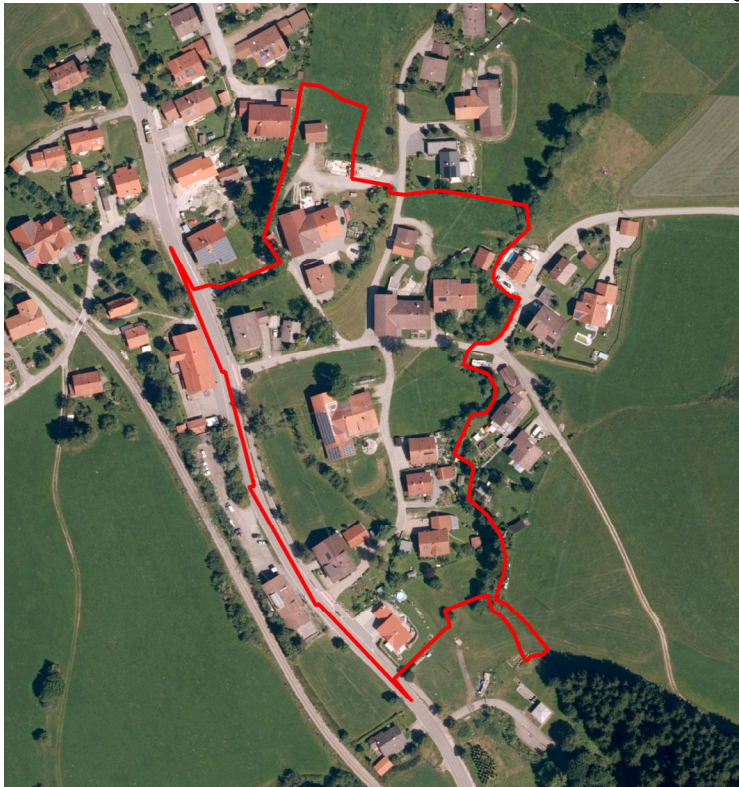
BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan „Unterschollhaus“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 04.10.2021.

1.0 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Unterschollhaus“ umfasst die Flurnummern 1406, 1408, 1409/1, 1409, 1410, 1411, 1412, 1414, 1415, 1416, 1418/1, 1422, 1422/1, 1423, 1424, 1425, 1425/2, 1426, 1426/1, 1426/2, 1426/3, 1427, 1428, 1428/1, 1428/2, 1428/3, 1585, 6111 sowie die Teilflächen (T) der Flurnummern 1407, 1413, 1418, 1421, 1586, 1587, 1592 und 1634 der Gemarkung Mittelberg.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

Die westliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes stellt die Staatsstraße 2520 dar.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Plangasse A (Gemeindeweg ohne Namen) und eine landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt (Flurnr. 1421).

Die Abgrenzung im Osten bildet der östliche Dorfbach.

Südlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingeschlossen (Flurnr. 1407 und 1587). Im Anschluss daran befindet sich die ehemalige Kläranlage.

Das Gebiet umfasst einen Großteil des alten Ortskernes von Unterschollhaus. Das Gebiet ist begrünt, erhaltenswerte Bäume wurden eingetragen. Die Bebauung erstreckt sich zwischen zwei Gewässerläufen in einer Aue.

1.2 Anlass und Aufgabe

Im Rahmen der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung in den Jahren 2014 bis 2016 wurde zum einen auf die Hochwasserproblematik in diesem Teilbereich des Ortes hingewiesen, zum anderen aber auch der Wunsch nach Nachverdichtung geäußert.

Dies hat sich nun durch zahlreiche Veräußerungswünsche und damit verbundene Bauvoranfragen dokumentiert.

Die Gemeinde Oy-Mittelberg sieht hier allerdings Probleme wenn dies ungeordnet erfolgt und entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Flächen bebaut werden sollen. Zudem können durch ungeordnete Nachverdichtung bereits bestehenden Grundstücken Nachteile entstehen, indem im Hochwasserfall Retentionsräume verloren gehen oder Abflussverhalten zum Nachteil von Nachbarn verändert werden.

Daher soll nun ein innerörtlicher Bebauungsplan erstellt werden, der alle Belange sorgfältig gegeneinander abwägt und für eine langfristig sinnvolle städtebauliche und auch wasserwirtschaftliche Entwicklung sorgt. Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch der Erwerb von Flächen an den Gewässern durch die Gemeinde, um Massnahmen durchführen zu können, die die Hochwassersituation verbessern und um ökologische Verbesserungen an den Bächen durchzuführen (Durchgängigkeit).



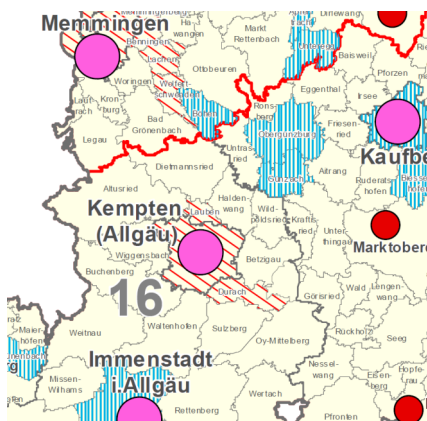
Areal Plangebiet

Erschliessungsmaßnahmen seitens der Gemeinde sind nicht erforderlich, da das Gebiet bereits voll erschlossen ist.

Aufgrund der Abstufung der ehemaligen B 309 zur Staatsstraße St 2520 mit wesentlich weniger Durchgangsfrequenz als früher sollen auch hier Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Somit kann auch die Füssener Straße, die sehr viele städtebauliche Lücken aufweist, mehr städtebauliches Gewicht erhalten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm /Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)



Auszug LEP-Strukturkarte 2018

In der neuen Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms vom Februar 2018 liegt Oberzollhaus im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes Region Allgäu, zudem handelt es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden innerörtlichen Gebietes.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Laut nebenstehend abgebildetem Flächennutzungsplan liegt die zu überplanende Fläche im Innenbereich und ist als gemischte Baufläche dargestellt, allerdings mit der Einschränkung, dass Grünflächen entlang der Gewässer den Ort durchziehen. Daher sollten diese Bereiche auch möglichst von Bebauung freigehalten werden. Anders verhält es sich mit den Grünbereichen entlang der ehemaligen B 309. Diese gingen seinerzeit auf schalltechnische Belange zurück, die nun aufgrund des Baus der Autobahn und der Rückstufung zur Staatsstraße nicht mehr aufrechterhalten werden müssen. Da der Flächennutzungsplan aber nicht parzellenscharf ist, erscheint eine Änderung des Flächennutzungsplanes hier nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist demnach durchaus aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



1.3.3 Bebauungsplan

Die überwiegende Zahl der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz. Gemeindliche Flächen befinden sich entlang der Bäche und Überschwemmungsbereiche.

Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung auf, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird und somit nicht der Genehmigung unterliegt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt deshalb nicht zur Anwendung (siehe § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Eine kleine Ausweitung für ein Baugrundstück im Süden in den Außenbereich ist marginal und bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Hereinnahme dieses Grundstückes hat vor allem wasserwirtschaftliche Gründe (Klärung der Grundstücksfragen zur Öffnung des östlichen Baches) und ist somit für die Lösung der Hochwasserproblematik von Bedeutung und dient der Ortsabrundung .

Ein Grünordnungsplan wird integriert.

Für den Eingriff innerhalb einer geschützten Feuchtwiese wird ein Ausgleich in Form einer Qualitätssteigerung innerhalb dieser Fläche festgesetzt.

1.3.4 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Baudenkmal:



Eschenweg 9,
ehemaliges Bauernhaus, zweigeschossiger Mitterstallbau mit flachem Satteldach, Wohnteil Blockbau verschindelt und verputzt, Wirtschaftsteil verändert, spätes 18. Jhdt., Wirtschaftsteil verändert
Baumaßnahmen im Umfeld sind frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen, gegebenenfalls ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Für PV-Anlagen im direkten Umfeld kann keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

1.3.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.

2016 hat die Gemeinde ein erstes Hochwasserschutzkonzept beauftragt, das mittlerweile vorliegt und auch eine 2 D- Berechnung beinhaltet. Dieses Konzept wird als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes herangezogen und befindet sich im Anhang. Nach Abschluß des Bebauungsplanes wird die konkrete Planung für Hochwasserschutzmaßnahmen beauftragt, ein Angebot liegt bereits vor.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung



Auszug Extraditionsplan ca. 1818

Unterzollhaus weist eine relativ klare Siedlungsstruktur auf. Sämtliche Höfe waren mit dem Wohnteil nach Osten orientiert, also der Wetter abgewandten Seite. Die Parzellen liegen in Streulage zwischen den Quellbächen den Hangverlauf herabgetrept. Die alte Ortsansicht ist noch von Osten erkennbar (siehe Bild oben).

Lediglich an der „Zollstraße“ weisen die Häuser eine andere Orientierung auf, die Gastwirtschaft als Sonderbau begrüßte sozusagen den Passanten, der sich der Grenzstation in Oberzollhaus nähert und liegt parallel zur Straße. Der Hof oberhalb liegt mit seinem Wohnhaus ebenso zur Straße, wohl war hier der Begegnungsraum „Straße“ wichtiger als die Wetterausrichtung.

Bei sämtlichen Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Einfirsthöfe, seinerzeit noch ohne Widerkehr und wohl mit flachem Legschindeldach ausgestattet. Einige weisen bereits einen Hakenschopf auf.

Ende des 19. Jahrhunderts entstehen an den meisten Höfen Widerkehre mit Hochfahrten und Dachaufteilungen, d. h. das ursprüngliche flache Dach stellt heute eher eine Ausnahme dar.

Nach dem Weltkrieg, entstand entlang des Föhrenweges eine kleine Häuserzeile mit Siedlerhäusern, deren Firstausrichtung stimmig ist, die Orientierung der Schaugiebel erfolgt hier auch zur Straße hin.



Föhrenweg

1.4.2 Topographie



Staatsstraße 2520

Das Gelände kann als leicht abfallende Talauie beschrieben werden. Allerdings haben sich die Bäche teilweise stark eingegraben. Entlang der ST 2520 auf Höhe der Feuchtwiese besteht ein ca. 1,50 m hoher Straßendamm.

1.4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Allerdings bestehen bereits auch Verbindungsleitungen auf Privatgrund, deren Lage bei baulichen Nachverdichtungen zu berücksichtigen ist. Straßengrundabtretungen sind nicht erforderlich, wohl aber Abtretungen entlang der Gewässer.

1.4.4 Gebietscharakter

Der Bereich ist noch von Landwirtschaft geprägt, insbesondere gehen auch aufgegebene Betriebe noch der Arbeit in der Forstwirtschaft nach. Ein aktiver Landwirt befindet sich noch innerhalb des Planbereiches. Demnach wird am Charakter „Dorfgebiet“ festgehalten.

1.4.5 Ökologie

Ein nennenswerter Grünbestand ist innerhalb des Gebietes vor allem entlang der Bäche vorhanden. Charakteristische Einzelbäume wurden kartiert. Eine Feuchtwiese wurde von der unteren Naturschutzbehörde kartiert und als geschütztes Biotop eingestuft.



Feuchtwiese an der ST 2520

1.4.6 Wasserwirtschaft

Bei den Bächen innerhalb des Gebietes handelt es sich um Gewässer III. Ordnung. Teilweise sind diese verrohrt bzw. teilverrohrt. Hier wird an die Voruntersuchung zum Hochwasserschutz von IWA verwiesen, die Bestandteil der Begründung ist.

Genauso wichtig ist die Freihaltung einer ökologisch bedeutsamen Feuchtwiese entlang der Füssener Straße. Darüber hinaus werden entlang der Bäche Grünflächen festgesetzt, die der Zugänglichkeit des Baches und damit zum Schutz gegen Verkläuerungen dienen.

Generell dient die Festsetzung von innerörtlichen Grünflächen und auch die Ausweisung von einzelnen Baufenstern dem Erhalt von Retentionsflächen und dem Schutz vor übermässiger Versiegelung.

Im südlichen Bereich wird auf Flurnr. 1586 ein Baugrundstück ermöglicht, das über eine private Zufahrt erschlossen wird. Hierzu ist es unerlässlich, für Rettungszwecke die bestehende Zufahrt geringfügig aufzuweiten, damit die Zufahrt der DIN 14090 bzw. den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entspricht (siehe Abbildung). Die Erschließung gilt erst dann als gesichert, wenn die Verbreiterung der Zufahrt grundbuchrechtlich erfolgt ist und bauliche Hindernisse entfernt sind.

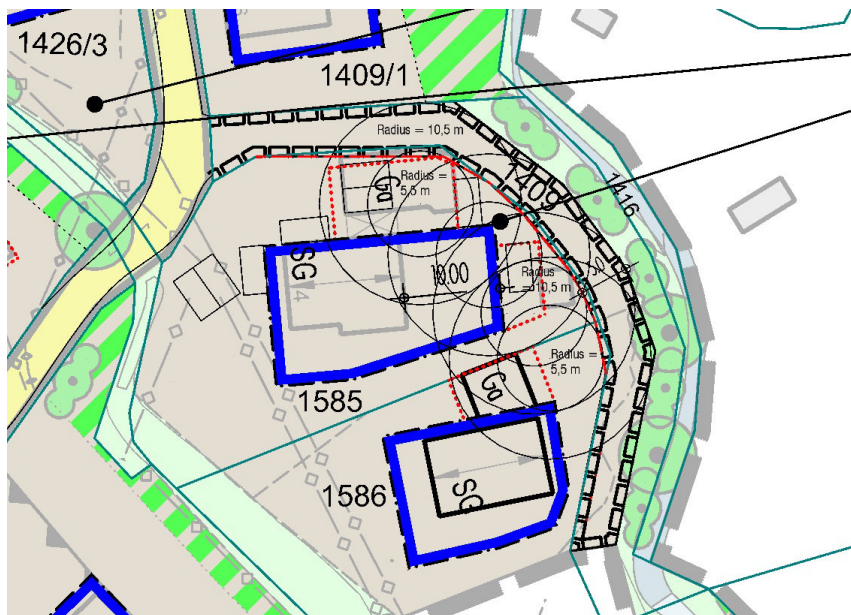


Abbildung Feuerwehrezufahrt mit Aufweitung in Radienbereichen auf 5,0 m

Dementsprechend ist der Rettungsweg im Baugesuch für Flurnr. 1586 im größeren Masstab nachzuweisen.

2.1.2 Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung wurden in Teil B Festsetzungen zum Städtebau getroffen, die wie folgt begründet werden:

zu B 1. Art der baulichen Nutzung

Der im bestehenden Gebiet vorherrschende Charakter „Dorfgebiet“ wird wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt, auch hier eingesetzt, allerdings wird die in § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO zulässigen Nutzung „Tankstellen“ ausgeschlossen, da dies weder von der Frequenz, noch von den Grundstücksverhältnissen und vom Ortsbild her Sinn macht. Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, dies würde einen grossen Stellplatzbedarf (Versiegelung) auslösen und würde zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen.

zu B 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grundflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Maximale Traufhöhen wurden festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zum ansteigenden Hang und zu den bestehenden Gebäuden zu regeln.

Die Zahl der Wohnungen wurde differenziert entsprechend der jeweiligen Grösse der Bestandsgebäude festgesetzt. Ein Gesichtspunkt ist hier auch die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen hinsichtlich der Versiegelungsproblematik und des damit verbundenen schnellen Wasserabflusses.

zu B 3. Bauweise

In den Planbereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Mit Ausnahme von Bauraum 7 werden nur Einzelhäuser zugelassen, da dies der überkommenen Struktur entspricht. Doppelhäuser würden sich nicht in den Kontext einordnen (untypische Garagenanordnung).

zu B 4. Mindestgröße von Grundstücken

Um eine Teilung bzw. zu kleinteilige Nachverdichtung zu verhindern wird eine Mindestgröße von 425 qm festgesetzt.

zu B 5. Garagen/ Nebengebäude/ Stellplätze

Garagen und Nebengebäude können zusätzlich zu den Baufenstern der Wohnhäuser innerhalb der mit 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Die Begrenzung erfolgt bewusst, um Blickachsen und Freiräume auch im Sinne des Nachbarschutzes verbindlich frei zu halten. Kleine Nebengebäude können bis zu einer bestimmten Größe auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um z. B. genügend Stauraum für ergänzende Nutzungen zu erhalten. Um Nachbarn zu schützen und eine „Verhüttelung“ des Gebietes zu unterbinden werden für Nebengebäude genaue Vorgaben erlassen.

Zur Befriedigung des Stellplatznachweises können Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, nicht aber in festgesetzten Grünflächen.

2.2 Verkehr

Zu B 6 Das Bestandsgebiet ist bereits mit Straßen durchzogen, die Oberflächengestaltung wird differenziert festgesetzt, insbesondere soll die Plangasse A wassergebunden bleiben, damit ein zu schneller Abfluss verhindert und die Verdunstungsfähigkeit genutzt wird. Zur Sicherung der Erschliessung wird in Teil D Ziffer 7 ein Hinweis auf nötige Geh- und Fahrrechte verankert, deren dingliche Sicherung mit dem Bauantrag vorgelegt werden muss.

2.3 Versiegelung

Zu B 7 Um einer übermässigen Versiegelung entgegenzuwirken, werden Vorgaben zur Oberflächengestaltung der Zufahrten und Stellplätze erlassen.

2.4 Wasserwirtschaft

Neubauten sind an das Netz der privaten Trinkwasserversorgung (Wasserverband Oberzollhaus) sowie an das Schmutzwassernetz (Wasserverband Oberzollhaus) anzuschließen. Ab der Pumpstation ist dann der Abwasserzweckverband Kempten zuständig.

Zu B 8 Die Hochwassersituation soll durch Neubauten und Ersatzbauten nicht verschlechtert werden. Daher müssen diese mit ihren befestigten Flächen so gestaltet und mit Drosselvorrichtungen ausgestattet werden, dass sie zeitverzögert in den Vorfluter einleiten oder über die Grasnarbe versickern. Die korrekte Errichtung und die sorgfältige Wartung dieser Anlagen hat der jeweilige Bauherr zu gewährleisten. Eine erlaubnisfreie Einleitung nach TREN OG ist nicht möglich, da die Entwässerungsfläche grösser 0,5 ha auf 1 km Gewässerabschnitt ist.
Die Erlaubnis ist vom Bauwerber zu beantragen, dessen Planer hat dann insbesondere die Speicherwirkung der Zisternen und deren technische Ausgestaltung darzustellen und nachzuweisen.

2.5 Ökologie

zu B 9 Pflanzfestsetzungen

Für die innerörtliche Durchgrünung werden qualitative Vorgaben festgesetzt.
Bei der Pflanzenbeschaffung ist auf das FoVG zu achten (autochthone Pflanzen).
In den Privatgrundstücken müssen zudem Obst- bzw- Laubbäume gepflanzt werden, um ein Mindestmaß an innerörtlicher Durchgrünung zu gewährleisten.
Private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen werden festgesetzt, um die Zugänglichkeit zu den Bächen zu erhalten und um grossflächige Versiegelungen (z.B. durch Hallenbauten bei Privilegierung) zu vermeiden.

2.6 Ausgleichsmaßnahmen

zu B 10 Als Ausgleich für die Teilbebauung einer geschützten Feuchtwiese werden Festsetzungen für eine Extensivierung erlassen. Dies betrifft vor allem den Mährhythmus und -zeitpunkt sowie ein Verbot für Düngung, Pflanzenschutzmittel und Unkrautvernichter, um die Pflanzen- und Insektenvielfalt zu erhöhen. Die Ausgleichsfläche ist rechtlich und dinglich zu sichern.
Die untere Naturschutzbehörde hat eine Kartierung durchgeführt. Es handelt sich um arten- und strukturreiches Dauergrünland, einem gesetzlich geschützten Biotop i.S.d. Art. 23 Abs.1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die neue Bewirtschaftungsmethode der Fläche anzuwenden, entsprechend ist das Pachtverhältnis zu regeln.

2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

zu B 11 Innerhalb des Plangebietes wurde eine 2 D – Berechnung zur Hochwassersituation durchgeführt. Das Ergebnis der Studie (siehe Anhang) wurde in die Bebauungsplanzeichnung übernommen. Auch für Bestandsgebäude, die sich innerhalb der faktischen Überschwemmungszone befinden, wurde die Baugrenze entsprechend zurückgenommen, d. h. hier gilt lediglich Bestandsschutz. Der Bebauungsplan muss von der derzeitigen Bestandssituation ausgehen, da mögliche Verbesserungsmaßnahmen erst in der Zukunft stattfinden werden (z. B. Gerinneverbreiterung/Durchmesserergrößerung/Bachöffnungen/Zugänglichkeit bei Verkläusung). Dennoch werden öffentliche Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt, die für langfristige Verbesserungsmaßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

Werden angrenzend an die Überschwemmungszone neue Gebäude errichtet, so sind diese nachweislich so zu konstruieren, dass ein Starkregenereignis mit Hochwasserlage schadensfrei ablaufen kann.

Beim Blick auf den Urkatasterauszug mit Überlagerung der heutigen Flurkarte erkennt man die ehemalige Lage der Fliessgewässer im Planbereich. Auf lange Sicht sollte wieder ein offener Zusammenfluss der beiden Bäche möglich sein. Zumindest sollten die Grundstücksverhältnisse so gestaltet sein, dass dies künftig noch möglich ist. Darüber hinaus existieren bereits neuere Überlegungen bezüglich der Lage und Öffnung des Gewässers im Bereich Eschenweg (Lage der Öffnung siehe Bebauungsplanentwurf) und der Öffnung des östlichen Baches im Unterlauf mit Anschluss an den Tobel sowie der Gestaltung einer Flutmulde im Unterlauf des westlichen Baches. Da die angrenzenden Anlieger sich gegenwärtig aus verständlichen Gründen gegen eine Öffnung des westlichen Baches aussprechen (Bei Starkregenereignis kommt es zu einer Ausleitung aus dem Stauraumkanal, Exkremete bleiben bei Nachlassen der Flut im Bachbett liegen und führen zu Geruchsbeeinträchtigungen), wird in der Planung eine Flutmulde aufgenommen.

Eine mögliche spätere Öffnung wurde von IWA skizziert (siehe nebenstehende Skizze).

Für die Durchführung einer konkreten Planung zur Verbesserung des Hochwasserschutzes wurde ein Angebot eingeholt. Dementsprechend werden dann auch wasserrechtliche Verfahren eingeleitet.



Da es sehr wichtig ist, dass auch außerhalb der Baufelder keine negativen, den Hochwasserabfluss behindernden Anlagen oder Veränderungen oder Handlungen vorgenommen werden, wird für das Überschwemmungsgebiet in der Satzung unter 11.1 eine entsprechende Verbotliste aufgenommen. Darüber hinaus wird zur Sicherung von Retentionsraum unter 11.4 das Gebiet um 5,0 m erweitert, innerhalb dessen keine negativen Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen.

Zur rechtlichen Absicherung wird über das Überschwemmungsgebiet ein Beweissicherungsverfahren (auch mit Fotos) in Auftrag gegeben, das den vorliegenden Bestandszustand festhält.

2.8 Immissionsschutz

zu B 12 Für Dorfgebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte: Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A), Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 40/45 dB(A), höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Immissionssituation relevant sind ist die

- Kläranlage/Pumpstation südlich
- Die Autobahn A 7 und die Staatsstraße ST 2520 westlich
- landwirtschaftliche Betriebe innerhalb
- eine Schreinerei innerhalb
- Luftwärmepumpen innerhalb
- Freileitungen innerhalb
- Die Bahnlinie

Kläranlage/Pumpstation

Die neu geplante Wohnbebauung befindet sich bei ähnlicher Windrichtung genauso weit weg wie der Wohnungsbestand. Somit verändert sich durch die Planung die Immissionssituation nicht.

Staatsstraße/Autobahn A 7

Nach Berechnungen des Landratsamtes ergeben sich bei einer Belastung von 2481 Kfz/24 h und der Autobahn von 22451 Kfz/24 h im Jahr 2010 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2030 am westlichen Rand des Plangebietes Beurteilungspegel von tagsüber 64 dB(A) und nachts 57 dB(A). Damit ergeben sich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte von 4 dB(A) und nachts 7 dB(A). Daher werden in der Satzung entsprechende Auflagen für diese westliche Bauzeile festgesetzt.

Landwirtschaftliche Betriebe innerhalb

Im landwirtschaftlichen Betrieb im Norden auf Flurnr. 1422 wird kein Vieh mehr gehalten. Es findet noch eine Heu-, Silage- und Güllelagerung statt. Ausgehend von den Güllegruben und der Silagelagerung ist im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Die Heubelüftungsanlage im Süden des Betriebsgebäudes wird nur tagsüber betrieben. Eine Schallpegelmessung ergab, dass die zulässigen Immissionsschutzwerte der TA Lärm von 60 dB(A) nicht überschritten werden. Relevante Spitzenpegel sind von der Anlage nicht zu erwarten. Die restlichen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb wurden aufgegeben, gehen aber teilweise noch forstwirtschaftlichen Tätigkeiten nach.

zu D 6. Luftwärmepumpen

In den letzten Jahren werden zudem vermehrt Luftwärmepumpen zur Energieversorgung von Gebäuden eingesetzt. Hier kam es des öfteren zu Beeinträchtigung von Nachbarn. Daher wurde ein Passus aufgenommen, der diese Problematik angemessen berücksichtigt.

Freileitungen

Bei den Freileitungen innerhalb des Planbereiches handelt es sich nach Auskunft des Betreibers lediglich um ein Niederspannungsnetz das der Versorgung des Gebietes dient. Dieses ist elektromagnetisch unbedenklich.

zu D 8 Deutsche Bahn

Das Plangebiet befindet sich in ca. 35 – 50 m Entfernung zur Bahnlinie, daher werden in der Satzung unter D 8. entsprechende Hinweise zu Duldungsverpflichtungen für Immissionsbeeinträchtigungen verschiedener Art aufgenommen, mit denen zu rechnen ist. Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (TUL), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. Die Verrechnung mit dem Kunden erfolgt direkt durch die o. g. Organisationseinheit. Ansprechpartner: Herr Markus Heppe, telefon: 030/297-56504, per mail: markus.heppe@deutschebahn.com

2.9 Sichtdreieck

zu B 13 In den Einmündungsbereichen zur ST 2520 wurden Sichtdreiecke in der Planzeichnung aufgenommen, um den Nachweis zu führen, dass keine Sichtbehinderungen bestehen und auch keine entstehen können.

2.10 Gestaltung

zu C 1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

Grundsätzlich sollen die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung die Umgebungsbebauung angemessen berücksichtigen. Zur Umsetzung werden maximale Traufhöhen festgelegt. Zur besseren Ressourcenschonung können durchwegs zwei Vollgeschosse ausgebildet werden, sofern andere Vorgaben dies nicht einschränken. Ein Dachgeschossausbau ist möglich. Bei den alten Höfen sind aufgrund der grossen Dachgeschosse auch drei Vollgeschosse zugelassen.

Zur leichteren Prüfung der Bauanträge und Überprüfung der Baustellen wurde lediglich die maximale Traufhöhe festgelegt. So hat der Bauherr auch mehr Gestaltungsfreiheit in der Festlegung von EG-Höhen, Raumhöhen und in der Kniestockausbildung.

Die Hauptfirstrungen werden festgesetzt, um die Geschlossenheit der Siedlungsstruktur aufrecht zu erhalten.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Gauben zugelassen, falls die Dachneigung 26 Grad beträgt. Quergiebel sind untersagt, da nicht ortstypisch, Zwerchgiebel sowie Wiederkehr werden zugelassen, da dies der ortstypischen Bebauung entspricht.

zu C 2. Einfriedungen

Aufgrund der Bewegungsfreiheit von Kleinlebewesen und auch wegen Sammlung und Weiterleitung von Hangwasser auf Nachbargrundstücke werden Sockel unter Einfriedungen untersagt.

Gabionenwände an öffentlichen Straßenräumen werden bewusst untersagt, da diese in ihrer Machart und Dominanz sehr heterogen wirken können und ein künstliches, fremdes Element in die Ortsgestaltung einbringen und sehr abschottend wirken.

zu C 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Vorgaben zur Geländegestaltung werden getroffen, um Nachbarn vor Beeinträchtigung durch Mauern oder Böschungen direkt auf der Grenze zu schützen.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass oftmals in Hanggrundstücken zu hohe Mauern errichtet werden, die dann zu Einschränkungen in der Nachbarschaft führen (Verschattungen !), daher wird die Höhe von Mauern auf 1,0 m begrenzt.

Bezüglich der Hochwassersituation sind Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses nicht zugelassen.

zu C 4. Wild abfließendes Wasser und Starkregenabflüsse

Aufgrund der Hanglage und der Gefahr von Sturzfluten werden Vorschriften für die Ausführung und Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Dichtigkeit und Bauweise erlassen.

Das Auftreten urbaner Sturzfluten wurde vom Ing.-büro IWA mit folgendem Ergebnis überprüft:

Der östliche Bereich wird vom östlichen Teilbach abgefangen, hier besteht also keine Gefahr, der westliche Bereich wird vom Bahndamm geschützt, daher sind lediglich im nördlichen Bereich Maßnahmen veranlasst. Hier wird im nördlichen Föhrenweg außerhalb des Plangebietes der Wasserabfluss Richtung östlichen Teilbach durch einen den Föhrenweg begleitenden Erdwulst unterbunden und läuft im Ernstfall den Föhrenweg entlang ins Plangebiet. Dieser Erdwulst muss entfernt werden.

3. Hinweise

3.1 Versorgungsleitungen

Zu D 1 Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

Da es sich um ein bestehendes Innerortsgebiet handelt, haben die privaten Bauherren dafür Sorge zu tragen, dass 4 Monate vor Baubeginn mit der Telekom kontaktiert wird. Ansprechpartner ist die

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

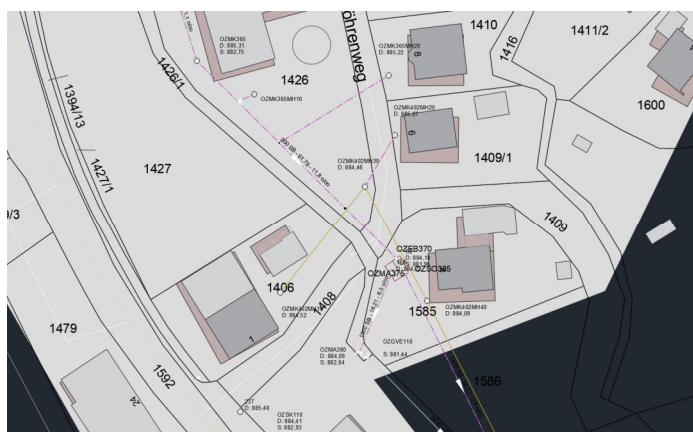
Zu D 1 Die Stromversorgung erfolgt durch den Netzbetreiber AllgäuNetz GmbH, Netzeigentümer sind Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, Energiegenossenschaft Mittelberg eG und Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG.

Die Versorgung des neuen Gebietes ist über die Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes und die Einspeisung aus einer benachbarten Trafostation gesichert. Der Netzbetreiber möchte den Erschliessungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikationsbetreibern mit geeigneter Netzkoppelung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt. Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitband-Versorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.

Zu D 1 Schwaben Netz teilt mit, dass Gasleitungen weder vorhanden noch geplant sind.

3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwässer können in den vorhandenen SW-Kanal eingeleitet werden. Die Abwässer werden dann der Verbandsklär-anlage Kempten zur Entsorgung zugeleitet, wo sie nach dem Stand der Technik gereinigt werden. Im Bereich von Flurnr. 1426 ist ein neues Baufenster eingezeichnet. Selbstverständlich muss dann dieser Bauherr die Kosten für die Umverlegung der Kanalzuführung von Flurnr. 1410 übernehmen.



Bestandsnetz Kanal

Die genaue Lage der Bestandsleitungstrassen sind beim Wasserverband vor Baubeginn einzuholen und mit diesem abzustimmen.

3.3 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Der Bestand und der Betrieb sämtlicher Anlagen des Wasserverbandes muss weiterhin gewährleistet sein. Einer Überbauung von Anlagen wird ohne vorheriger schriftlicher Vereinbarung nicht zugestimmt.

Einer Versorgung mit Trinkwasser und einer Entsorgung von Schmutzwasser für die Flurnummern 1421, 1426, 1426/2, 1426/3, 1427 und 1586 kann nur zugestimmt werden, wenn der Grundstückseigentümer einer dinglichen Sicherung für die Anlagenteile des Verbandes zustimmt. Die Ver- und Entsorgung ist bereits in der Planungsphase beim Verband zu beantragen. Der jeweilige Bauherr muss sich an das Kanalniveau anpassen oder muss evtl. nötige Hebeanlagen, Rückstauklappen auf seine Kosten herstellen und unterhalten.

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. Die genaue Lage der Bestandsleitungstrassen sind beim Wasserverband vor Baubeginn einzuholen und mit diesem abzustimmen.

3.4 Entsorgung Aushub und Verwertung Bodenmaterial

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Auch von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird dem Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

3.5 Grundwasser

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass keine Maßnahmen oder Anlagen errichtet oder betrieben werden dürfen, die sich negativ auf das Grundwasser auswirken könnten.

3.6 Private Zufahrt von der Staatsstraße 2520

Die Kosten für die Herstellung einer möglichen Zufahrt zum Bauvorhaben auf Flurnr.1427 incl. der notwendigen Änderungen an der St 2520 (Anbindung an Staatsstrasse bzw. Überfahrt über den parallel laufenden Geh- und Radweg) sind vom Eigentümer des Baugrundstückes zu tragen. Die Detailplanung des Einmündungsbereiches ist mit dem Bauamt abzustimmen.