



17.07.2023

## **Gemeinde Oy-Mittelberg** **Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“**

### 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](http://www.hofmann-dietz.de)  
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | [info@hofmann-dietz.de](mailto:info@hofmann-dietz.de)

# GEMEINDE OY-MITTELBERG

## LANDKREIS OBERALLGÄU

### BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 17.07.2023.

---

#### 1.0 Ausgangssituation

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ umfasst die Flurnummern der Flurstücke: 1418 (Teilfläche), 1421 (Teilfläche), 1637 (Teilfläche) und 1638 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

Die westliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes stellt das Baugebiet Zollhaus Mitte II dar. Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine Hecke auf Flurnr. 1420/4 und Zollhaus Mitte I begrenzt. Die Abgrenzung im Osten bildet der westliche Dorfbach. Südlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Untierzollhaus“ an.

Es handelt sich um einen zum westlichen Dorfbach hin flach abfallenden Hang, der bisher als Wirtschaftswiese genutzt war.

## 1.2 Anlass und Aufgabe

Durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche ergibt sich die Möglichkeit, den bislang unfertigen Siedlungsabschluss herzustellen und für Bauwillige aus Oberzollhaus direkt am Ort Bauland bereitzustellen. Die letzten Jahre konnte der Bedarf nur am Hauptort befriedigt werden. Die bestehenden Erschließungsstraßen Säulingweg und Aggensteinweg laufen bisher als Sackgassen ins Leere und können so sinnvoll auch in Hinsicht auf die kommunale Abfallwirtschaft und den Winterdienst angebunden werden. Schließlich soll auch städtebaulich ein klarer Abschluss hergestellt werden.

Ein weiteres Ziel ist die bessere Vernetzung innerhalb des Ortsteiles und die fußläufige Anbindung eines künftigen Erholungs- und Spielgeländes auf der gegenüberliegenden Bachseite.

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch, dass keine Retentionsräume verloren gehen, bzw. dass Niederschlagswasser möglichst dezentral zurückgehalten wird, damit Unterliegern keine Nachteile entstehen.

Daher soll nun ein qualifizierter 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 Pflegemaßnahmen durchführen zu können und um ökologische Verbesserungen an den Bächen durchzuführen (Durchgängigkeit, Krautsäume).



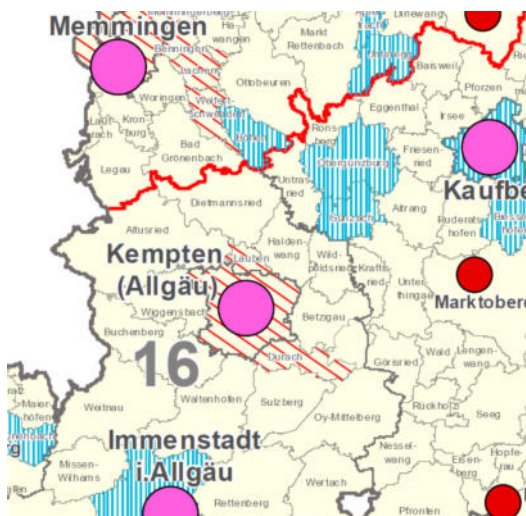
Areal Plangebiet

Erschließungsmaßnahmen seitens der Gemeinde sind erforderlich, Anschlüsse an die bestehenden Straßen und Erschließungsstrukturen müssen hergestellt werden. Eine Brücke/Durchlass soll zusätzlich für eine bessere innerörtliche Vernetzung von Ober- und Unterzollhaus sorgen.



## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm /Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)



Auszug LEP-Strukturkarte 2018

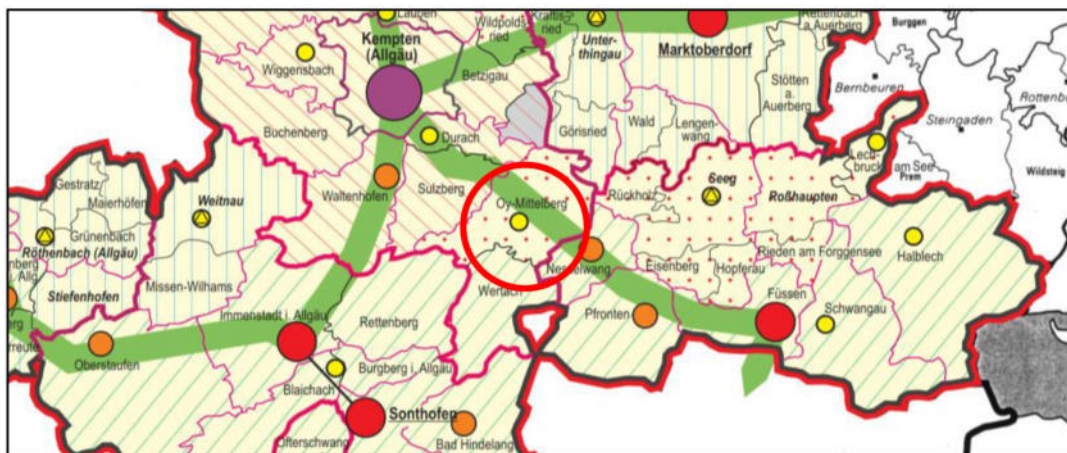
In der neuen Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms vom Februar 2018 liegt Oberzollhaus im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.



Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Allgäu (Region 16), 2008

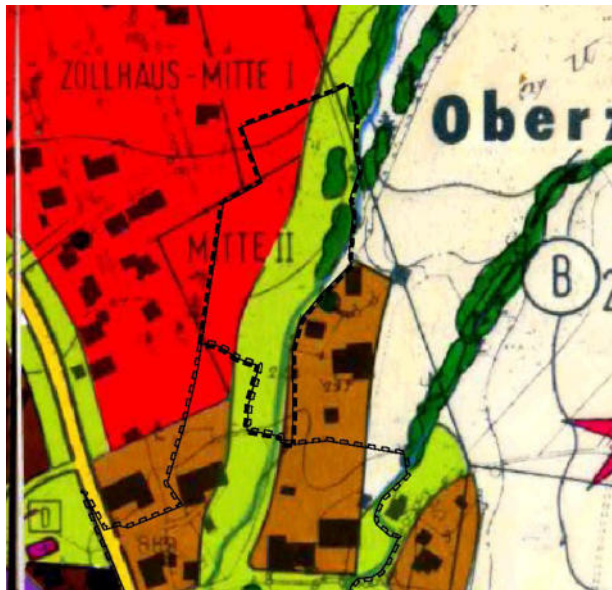
Nach den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu (Region 16).....

- ...ist dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region entsprechend der Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen (B V G 1.1 RP 16)
- ...soll in allen Gemeinden in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (B V Z 1.2 RP 16)

- ...sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (B V Z 1.3. Abs.2 RP 16)
- ...soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B V Z 1.3. Abs. 4 RP 16)

Dieses Plangebiet erfüllt die Vorgaben des Regionalplanes Region Allgäu, zudem handelt es sich um eine Überplanung eines innerortsnahen Bereiches zwischen zwei Siedlungseinheiten, der bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen war und bislang aus Gründen der Verfügbarkeit noch nicht baulich umgesetzt wurde. Insofern wird hier eine Baulandreserve geschlossen.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Laut nebenstehend abgebildetem Flächennutzungsplan liegt die zu überplanende Fläche in einem Bereich der mit Wohnflächen geschlossen werden soll. Gleichzeitig ist hier entlang der Bachaue ein begleitender Grünkorridor vorgesehen.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, erscheint eine Änderung des Flächennutzungsplanes hier nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist demnach durchaus aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit entsprochen.

#### Bedarfsermittlung und Potentiale der Innenentwicklung

Da das Gebiet „Am Vogatsbichel“ in Mittelberg zeitgleich entwickelt wird, wird auf die Bedarfsermittlung dieser Begründung für die Gesamtgemeinde von Oy verwiesen (siehe nächste Seite)

Im Ergebnis stellt diese Ermittlung einen Bedarf von 106 Wohneinheiten für Oy bis 2040 fest, wobei durch das Baugebiet in Mittelberg bereits 13-15 Wohneinheiten gedeckt sind.

Durch das in Oberzollhaus entstehende Gebiet würden auch aufgrund verdichteter Bauweise und kleiner Grundstücke weitere 12-13 Wohneinheiten entstehen.



„Zitat aus Begründung zum Bebauungsplan Vogatsbichel“:

Wohnbauliche Entwicklung / Bevölkerungsentwicklung / Flächenbedarf

Infolge der Einstufung als Kleinzentrum und der Lage an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Kempten - Füssen haben sich in den vergangenen 10 Jahren etwa 14 ha an neuen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg entwickelt.

Übersicht der wohnbaulichen Entwicklung der letzten 10 Jahre			
Flächen für Wohnen	Gemeinde Oy-Mittelberg	Landkreis Oberallgäu	Regierungsbezirk Schwaben
31.12.2010	82 ha	2.315 ha	28.664 ha
31.12.2015	89 ha	2.586 ha	31.916 ha
31.12.2020	96 ha	2.712 ha	32.757 ha

Tab. 1: Entwicklung der Wohnbauflächen im Zeitraum 2010 bis 2020, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat die Entwicklung der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg in den letzten 10 Jahren um ca. 17 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 1,7 %). Im gleichen Zeitraum fand auch im Landkreis Oberallgäu eine Zunahme der

Wohnbauflächen um ca. 17 % statt, während die Zunahme im Regierungsbezirk Schwaben bei ca. 14 % lag.

Übersicht der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre			
Bevölkerungszahl	Gemeinde Oy-Mittelberg	Landkreis Oberallgäu	Regierungsbezirk Schwaben
31.12.2010	4.433 EW	149.926 EW	1.784.929 EW
31.12.2015	4.500 EW	152.672 EW	1.846.020 EW
31.12.2020	4.654 EW	156.308 EW	1.905.841 EW

Tab. 2: Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2010 bis 2020, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Im gleichen Zeitraum hat auch die Bevölkerung in der Gemeinde Oy-Mittelberg um ca. 5,0 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 0,5 %). Im Landkreis Oberallgäu lag die Bevölkerungszunahme in diesem Zeitraum bei etwa 4,3 %, während im Regierungsbezirk Schwaben eine Bevölkerungszunahme von ca. 6,8 % zu verzeichnen war.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen und auch der Bevölkerung liegt in der Gemeinde Oy-Mittelberg damit in etwa auf dem Niveau des Landkreises Oberallgäu bzw. des gesamten Regierungsbezirkes Schwaben. Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl Bayerns bis zum Jahr 2040 weiter zunehmen. Für den Regierungsbezirk Schwaben geht das Landesamt dabei von einer mittleren Zunahme um ca. 6,2 % aus. Für die eher ländlich strukturierte Region Allgäu wird dabei immer noch von einer Zunahme von etwa 5,3 % ausgegangen. Bezogen auf den Einwohnerstand am 31.12.2020 (4.654 EW) bedeutet dies für die Gemeinde Oy-Mittelberg eine Zunahme um weitere ca. 233 Einwohner bis zum Jahr 2040 (gesamt ca. 4.887 EW). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,2 Personen pro Wohneinheit / Haushalt, bedeutet dies einen Bedarf von etwa 106 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 für die Gemeinde Oy-Mittelberg. Mit der aktuellen Planung (voraussichtlich 13 bis 15 neue Wohneinheiten) kann auch in der Ortslage Mittelberg ein Baustein zur Deckung dieses Bedarfs geschaffen werden.

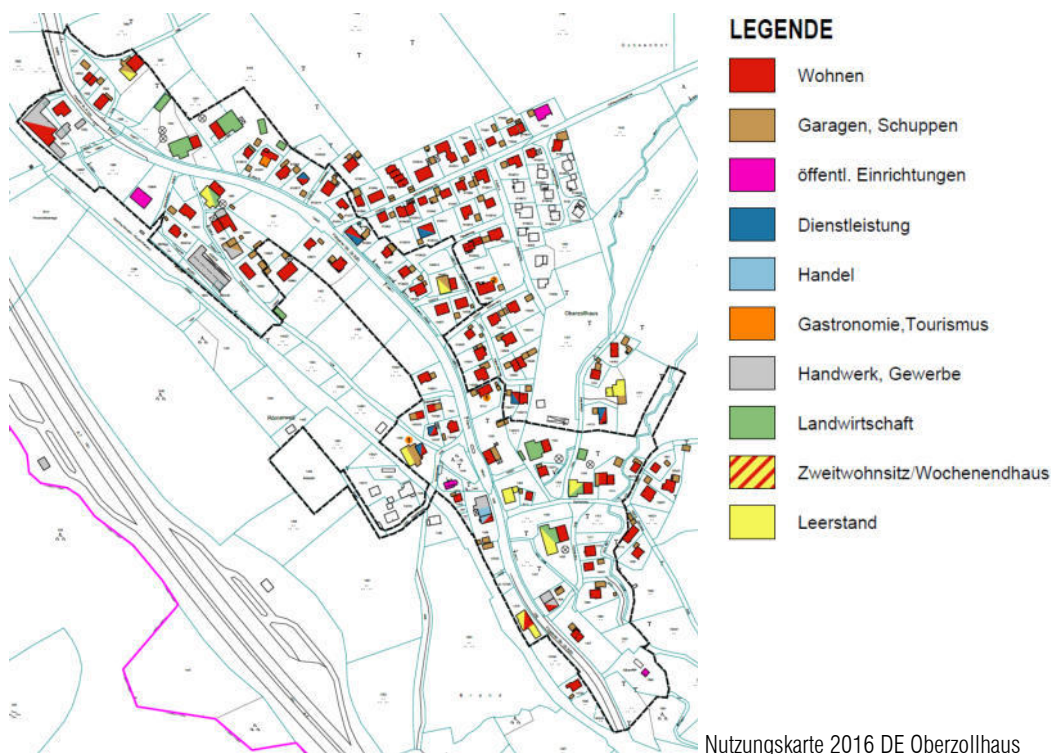
Infolge der aktuellen Situation (steigende Zinsen, hohe Energiekosten, hohe Baupreise etc.) ist die Zahl der in der Gemeinde vorliegenden Anfragen nach Wohnraum und Wohnbauflächen in letzter Zeit zwar generell etwas zurückgegangen, es liegen aber immer noch zahlreiche Anfragen nach Wohnraum unterschiedlichster Ausprägung (Einfamilienhaus-, Doppelhausgrundstücke, Miet- und Eigentumswohnungen etc.) in der Gemeindeverwaltung vor.

„Zitat aus Begründung zum Bebauungsplan Vogatsbichel“:

#### Potenziale der Innenentwicklung

Infolge der historischen Baustrukturen (dichte Bebauung etc.) sind in der Ortslage von Mittelberg geeignete Baulücken zu einer sinnvollen baulichen Nachverdichtung nur bedingt vorhanden. Generell befinden sich unbebaute Flächen mit bestehendem Baurecht, leerstehende bzw. ungenutzte Gebäude und Baulücken sowie Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich nach den seitens der Gemeinde Oy-Mittelberg angestellten Untersuchungen vorwiegend in den Ortsteilen Oy und Petersthal. Infolge der Eigentumsverhältnisse dieser (private Grundstücke und Gebäude) sind diese für die Gemeinde aber kurz- bis mittelfristig nicht aktivierbar, um der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet angemessen Rechnung tragen zu können. Die Gemeinde hat auf diese Potenziale oftmals sogar gar keinen Zugriff, da diese von den Eigentümern perspektivisch für eigene Nachkommen etc. zurückgehalten werden bzw. noch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlich sind. Für einige wenige dieser Potenzialflächen wurden in der Vergangenheit zwar bereits Bauvoranfragen gestellt und teilweise auch genehmigt, wobei diese aber nicht ausreichen, um den in der Gemeinde vorliegenden Anfragen an Wohnraum in den kommenden Jahren tatsächlich gerecht werden zu können.

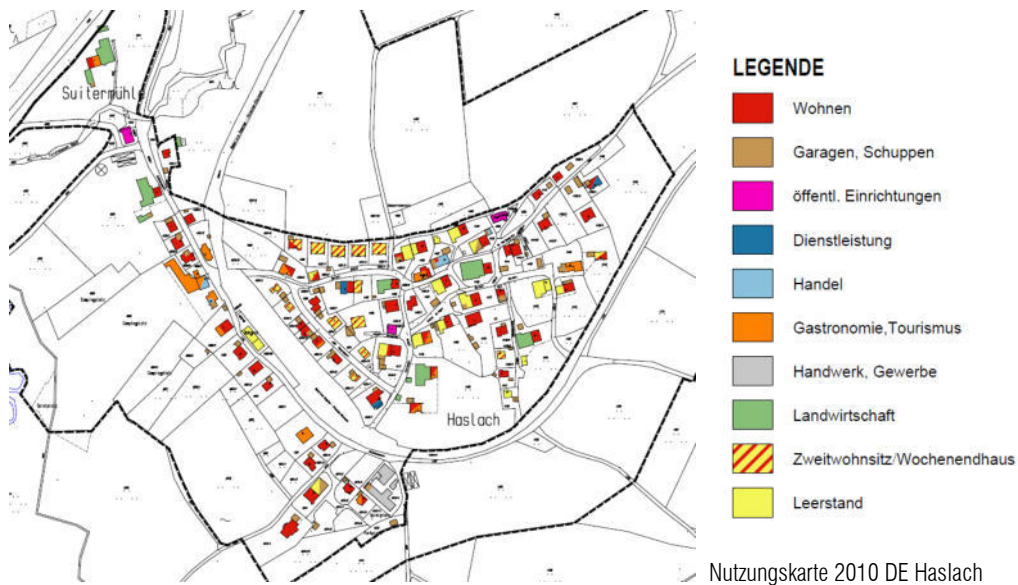
#### Potentiale in Oberzollhaus



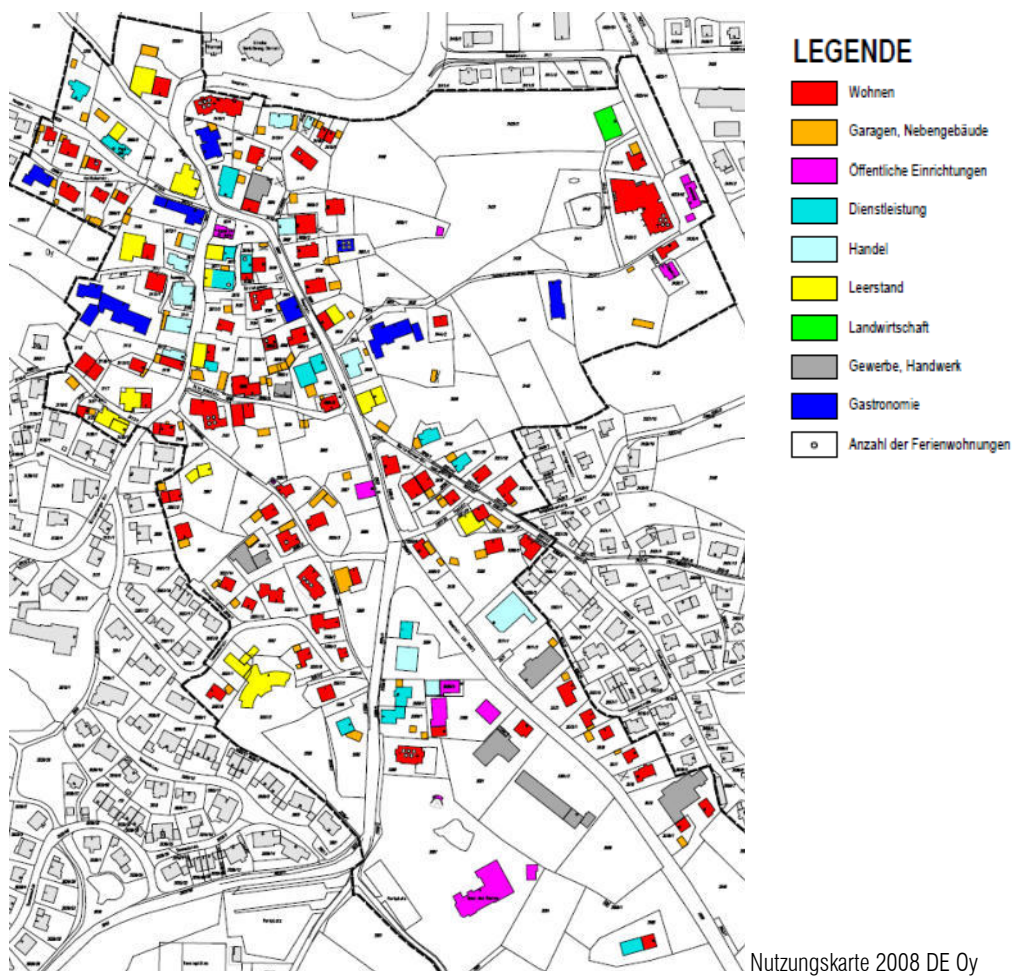
In der Nutzungskarte 2016 zur Dorferneuerung Oberzollhaus wurden 2 vollkommene Leerstände festgestellt. Einer davon ist mittlerweile wieder mit 3 Wohnungen aktiviert.

Mit der Aufstellung des innerörtlichen Bebauungsplanes „Untierzollhaus“, der zwischenzeitlich rechtskräftig ist, hat die Gemeinde strategisch das Ziel verfolgt innerörtlich Bauraum zu schaffen und nachzuverdichten. Hierdurch konnten bereits zwei Baulücken geschlossen werden, für weitere 7 Grundstücke wurde Baurecht geschaffen. Diese befinden sich aber in Privatbesitz.





Im **Ortsteil Haslach** läuft ein Dorferneuerungsverfahren im Zuge dessen bereits 8 Baulücken geschlossen wurden. Zudem wurde der ehemalige Bahnhof revitalisiert, weitere Ausbauten leerstehender Scheunen sind geplant und werden entsprechend im Rahmen der Dorferneuerung gefördert. Eine dieser Scheunen wurde bereits zu einer Doppelhaushälfte umgebaut.



Im **Hauptort Oy** findet die Strategie im Rahmen der Städtebauförderung statt. So wurde z.B. in Oy das historische Erdhaus in der Ortsmitte revitalisiert und das Gasthaus Löwen für einen Rathausneubau herangezogen. Aktuell wird ein leerstehender Bauernhof am Ortseingang als Mehrfamilienhaus überplant, um Freiflächen zu schonen. Ein in der Mittelberger Straße langjährig leerstehender Bauernhof



wurde abgebrochen und derzeit ebenfalls mit einem Mehrfamilien- sowie einem Doppelhaus bebaut. Das noch 2008 in der Tannenhofsstraße lange leerstehende Schwesternheim wurde bereits vor vielen Jahren abgebrochen und auf der entstandenen Fläche verschiedene Einfamilienhäuser errichtet. Des Weiteren erfolgte eine Nachverdichtung mit dem Neubau eines Einzelhandelsmarktes im Ortskern. Aktuell erfolgte eine Bebauungsplanänderung im Bereich „Sonnenmulde“, wo zwei zusätzliche Wohnbaustandorte in ein bestehendes Gebiet ergänzt werden. Leerstände sind auf einzelne, wenige Gebäude begrenzt und werden teilweise von anderen Themen (z.B. Denkmalschutz) überlagert. Eine „ortsprägende“ Problematik ist damit nicht verbunden.

Der **Ortsteil Mittelberg** ist geprägt durch einen eng bebauten historischen Ortskern, der nach einem Ortsbrand im Jahre 1822 fast vollständig neu entstanden ist. Baulücken sind fast nicht vorhanden. Die wenigen freien Flächen befinden sich in Privatgrund und dienen einer wichtigen innerörtlichen Durchgrünung. Unabhängig davon stehen sie dem freien Grundstücksmarkt derzeit nicht zur Verfügung. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudeteile sind größtenteils noch in Gebrauch, einzelne Leerstände wurden und werden in jüngster Zeit wieder revitalisiert und einer gewerblichen oder wohnbaulichen Nutzung zugeführt (z.B. Dorfbrunnenstraße 3, Alois-Wagner-Str. 25, Dorfbrunnenstraße 7). Der südliche Ortsrand wurde im Jahr 2022 durch die Erschließung des Baugebietes „Mittelberg – Mühlbachblick“ mit insgesamt 10 Bauplätzen abgerundet. Städtebaulich gelingt dadurch auch eine verbesserte Einbindung einer großen Wohnanlage in eine Ortsrandabrundung. Alle Bauplätze sind vergeben, bei 6 Bauplätzen wurde bereits mit dem Neubau von Wohnhäusern begonnen. Eine weitere Ortsrandabrundung findet derzeit im Bereich „Alois-Wagner-Stiftung / Vogatsbichel“ mit der Erschließung von sechs weiteren Wohnbauplätzen statt. Eine regionale Bauplatznachfrage ist weiterhin gegeben.

Auch der **Ortsteil Faistenoy** weist eine historisch dichte Bebauung mit wenig innerörtlichem Entwicklungspotential auf. Aktuelle Leerstände sind nicht bekannt. Am südwestlichen Ortsrand wurde vor kurzem ein ehem. landwirtschaftliches Gebäude abgebrochen und durch ein Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten ersetzt. Auch der Erlass zweier Einbeziehungssatzungen am Ortsrand von Faistenoy in jüngster Zeit belegen den Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung.

Der baurechtliche Innenbereich von **Petersthal** weist keine Leerstände auf. Ein langjährig leerstehender Gasthof wurde vor kurzem aufwändig zu einem Appartementshotel mit kleiner Gastronomie umgebaut. Ein seit mehreren Jahren leerstehendes Bauernhaus einschließlich der umgebenden Flächen werden für eine Ortsrandabrundung entwickelt - dadurch wird ein Leerstandsgebäude beseitigt. Weitere innerörtlichen Freiflächen, welche für eine Wohnbebauung geeignet wären, gehören örtlichen, größtenteils aktiven Landwirten und stehen aktuell für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die **Ortsteile Ober- und Unterschwarzenberg** werden durch örtliche Wassergemeinschaften über eigene Quellen mit Trinkwasser versorgt. Das Entwicklungspotential ist aufgrund der vorhandenen Wasserkapazitäten nur begrenzt. Langjährige Leerstände, wie beispielsweise die Anwesen Unterschwarzenberg Haus-Nr. 9 und 22 wurden vor kurzem abgebrochen und als Wohngebäude wiedererrichtet. Weitere Leerstände gibt es derzeit nicht. Die innerörtlichen Freiflächen, welche für eine Wohnbebauung geeignet wären, gehören teilweise örtlichen, aktiven Landwirten und stehen auch im Hinblick auf die immissionsrechtlich notwendigen Bauabständen zu Stallungen derzeit nicht zur Verfügung.

Auch die **Ortsteile Maria Rain, Guggemoos und Bachtel**, die größtenteils dem baurechtlichen Innenbereich zugeordnet werden, verfügen über keine bedeutenden Leerstände. Diese Ortsteile sind noch geprägt durch mehrere aktive Landwirtschaften, deren Flächen derzeit nicht für eine Entwicklung von Bauland zur Verfügung stehen.

#### **Fazit:**

Oy-Mittelberg ist eine Gemeinde im attraktiven Voralpenraum nahe der Autobahn und in kurzer Entfernung zu den Städten Kempten, Immenstadt, Sonthofen, Füssen und Marktoberdorf mit einer Vielzahl von Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Bevölkerungszahl ist stetig steigend (siehe

Begründung unter 1.3.2). Leerstehende Gebäude sind derzeit fast nicht vorhanden. Einige langjährig leerstehende Gebäude wurden in den letzten Jahren saniert oder abgebrochen und einer Wohnnutzung zugeführt. Die Ausweisung von Wohnbaugebieten erfolgt mit Augenmaß sowie der Ortsteilgrößen und der vorhandenen Erschließungssituation angemessen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Die innerörtlichen Flächen (siehe Flächennutzungsplan) werden immer wieder hinsichtlich einer möglichen Eignung zur baulichen Umnutzung geprüft und ggf. Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern geführt. Aufgrund der vorhandenen aktiven landwirtschaftlichen Betriebe sind viele Flächen betriebsnotwendig und stehen für eine Umnutzung nicht zur Verfügung. Einzelne Leerstände sind im Blick und mögliche Lösungsansätze werden mit den Eigentümern (sofern gewünscht) besprochen. Auf diesem Wege konnten in der Vergangenheit verschiedene Leerstände beseitigt und Flächen für den örtlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

#### Anbindegebot, Vermeidung einer Zersiedelung

Mit der Planung wird ein an drei Seiten in direktem Siedlungszusammenhang zu bereits bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Oberzollhaus liegendes Areal überplant. Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung können die bestehenden Siedlungsstrukturen am östlichen Ortsrand von Oberzollhaus sinnvoll zusammengeführt und arrondiert werden. Mit der Planung erfolgt somit ein organischer Lückenschluss des östlichen Siedlungsrandes. Es besteht weder die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft, noch einer ungliederten, bandartigen Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft. Dem landesplanerischen Anbindegebot wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

#### 1.3.3 Bebauungsplan

Die überwiegende Zahl der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in Gemeindebesitz. Gemeindliche Flächen verbleiben auch entlang der Bäche und des Rückhaltebeckens.

Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB 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.

Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 qm (künftige Grundfläche ca. 1.800 qm). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ein Grünordnungsplan wird integriert. Obwohl kein formeller Ausgleich erforderlich ist, wird entlang des Baches dennoch eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt (Gewässerbegleitsaum).

#### 1.3.4 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und auch im Anschluss befindet sich keine Baudenkmäler.

#### 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 wurde nun auf den Geltungsbereich ausgeweitet und wird als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes herangezogen und befindet sich im Anhang (Anlage 1).

## 1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

### 1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung



Auszug Extraditionsplan ca. 1818

Das Plangebiet grenzt direkt an den alten Ortskern von Unterzollhaus an, somit sind städtebauliche Vorgaben hier am ehesten ablesbar.

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).

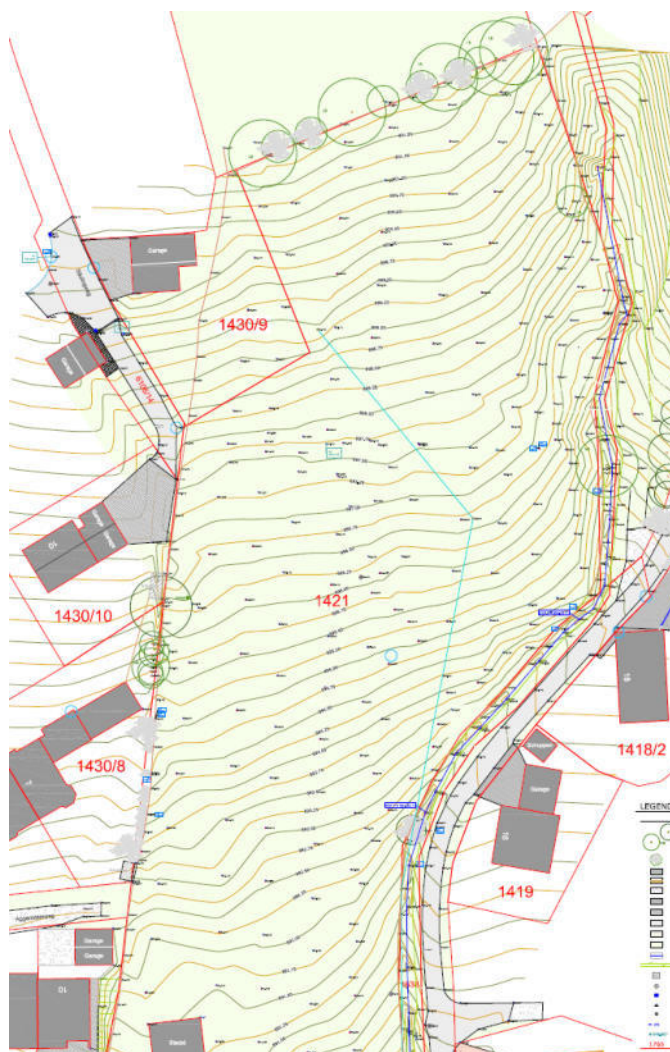
Bei sämtlichen Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Einfirsthöfe, seinerzeit noch ohne Widerkehr und wohl mit flachem Legschindeldach ausgestattet. Einige weisen bereits einen Hakenschopf auf.

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.

Aufgrund dieser Ausgangslage empfiehlt sich daher für die Mehrheit der Gebäude die überkommene Ausrichtung der Baukörper mit Schaugiebeln nach Osten.



## 1.4.2 Topographie



Vermessungsplan mit Höhenlinien



Blick nach Süden

Das Gelände kann als leicht abfallende Talauie beschrieben werden. Innerhalb des Gebietes fällt das Gelände von 901,50 m üNN auf 891,00 m üNN am südlichsten Ende.

#### 1.4.3 Gebietscharakter

Der Bereich grenzt an zwei Wohngebiete an, demnach wird der Charakter „Allgemeines Wohngebiet“ fortgeführt.

#### 1.4.4 Ökologie

Ein nennenswerter Grünbestand ist innerhalb des Gebietes nicht vorhanden. Nur entlang des Baches besteht ein kleiner Hochstaudensaum mit vereinzelt Sträuchern und im Norden grenzt eine Hecke an, die allerdings auf Privatgrund steht. Die Wiese ist als Intensivgrünland anzusprechen.

#### 1.4.5 Erschließung

Für das Plangebiet bestehen bereits Anbindemöglichkeiten mit dem Aggensteinweg, dem Säulingweg und dem Föhrenweg. Ebenfalls bestehen Anknüpfungsmöglichkeiten an die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Allerdings bestehen bereits auch Verbindungsleitungen über die bisherige Wirtschaftswiese, deren Lage geändert werden muss.

Sämtliche Erschließungseinrichtungen können auf öffentlichen Grund vorgesehen werden.



Bestehender Föhrenweg im Osten des Plangebiets

#### 1.4.6 Wasserwirtschaft

Bei dem Bach innerhalb des Gebietes handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. Dieses namenlose Fließgewässer entspringt im Hohenmoos Waldgelände hinter dem so genannten Ochsenhof und läuft mit relativ steilem Fließgefälle von Nordosten kommend direkt mitten in den Ort Unterzollhaus.

Teilweise ist dieser im Unterlauf (südlich des Baugebietes) verrohrt. Bezüglich des Hochwasserschutzes im Unterlauf wird auf den Vorentwurf zum Hochwasserschutz von Ing.-Büro IWA verwiesen (Bestandteil der Begründung).

Da sich aufgrund des Rückhaltekonzeptes innerhalb des Baugebietes keine zusätzlichen Verschlechterungen für den Bachlauf ergeben, kann die Ausführung des Hochwasserschutzes davon unabhängig betrachtet werden, wenngleich die Gemeinde hier bereit ist, den nächsten Schritt zu gehen.

Zur Sicherheit des bestehenden Hochwasserrückhaltebeckens im Nordosten des neuen Baugebietes hat das für die Erschließung beauftragte Planungsbüro PBU folgende Aussage getroffen:

Der Abfluss aus dem bestehenden, rund 500 m<sup>3</sup> fassenden Hochwasser-Rückhaltebecken, das im Zuge von Flurbereinigungsmaßnahmen oberhalb des geplanten Baugebietes hergestellt wurde, erfolgt durch eine Verrohrung DN 600, die ohne Berücksichtigung einer Drosselung in die hydraulische Berechnung eingearbeitet wurde.

Das Hochwasser-Rückhaltebecken ist mit einem gepflasterten Notüberlauf ausgerüstet, der nach Auswertung der 2D-Berechnung bei einem HQ100-Ereignis nach etwa 45 Minuten und bei einem HQExtrem-Ereignis nach rund 30 Minuten anspringt. Danach erfolgt der Hochwasserabfluss ungedrosselt über den Notüberlauf des voll gefüllten Rückhaltebeckens in den Bach.

Der Nachweis der Stauanlagensicherheit des Rückhaltebeckens erfolgte aufgrund der Klassifizierung des Beckens gemäß DWA-Merkblatt M 522 als „sehr kleine Stauanlage“ mit dem Bemessungshochwasserzufluss BHQ2, der nach Tabelle 4 mit einem Wert von  $1 \times 10^{-3}$  durchzuführen ist. Daher wurde die 2D-Berechnung mit der BHQ2-Abflussmenge eines HQ1000-Ereignisses von 2,3 m<sup>3</sup>/s durchgeführt.

#### 1.4.7 Bodenverhältnisse, Versickerung

Für das Gebiet besteht ein Gutachten zur Baugrunderkundung von GeoConsult Allgäu vom 24.08.2020, welches ebenfalls Bestandteil der Begründung ist (Anlage 4).

Auszug:

Gemäß der zur Verfügung stehenden geologischen Karte ist im Bereich des Bauvorhabens mit Moräneablagerungen zu rechnen. Die Moräne ist von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überprägt.

Der tiefere Untergrund wird von den Felsschichten der Unteren Süßwassermolasse gebildet (Steigbach-Schichten: Wechsellagerung Sandstein, Mergel und Nagelfluh). Die Felsschichten wurden bei den Untersuchungen nicht erkundet und sind für das Bauvorhaben nicht maßgebend.

Bei den Bohrungen wurden Deckschichten bis zwischen 1,5 m und 2,1 m unter Ansatzpunkt in Ausbildung als sandiger, +/- kiesiger Schluff sowie als sandiges Kies-Schluff-Gemisch mit einer weichen bis steifen Konsistenz erkundet. Bei der Bohrung B-1 wurden schluffige, sandige Kiese mit einer lockeren Lagerung erbohrt.

Die Rammsondierungen zeigten oberflächennah überwiegend Schlagzahlen zwischen 1 und 3 Schlag / 10 cm Eindringen, entsprechend einer weichen Konsistenz bzw. lockeren Lagerung.

Unterhalb der Deckschichten wurden durchwegs Moräneablagerungen erkundet. Die Moräne zeigte in den Bohrungen eine Ausbildung als sandiges Kies-Schluff-Gemisch mit einer halbfesten Konsistenz. Lokal wurden Moränekiese in Ausbildung als schluffiger, +/- sandiger Kies mit einer mitteldichten Lagerung angesprochen.

Entsprechend den Ablagerungsbedingungen einer Moräne kann die Kornzusammensetzung örtlich stark wechseln. Insbesondere ist örtlich mit einem höheren Steinanteil zu rechnen. Zudem können Findlingsblöcke nicht ausgeschlossen werden. Bei den Erkundungen im BG „Ochsenhof“ wurden mehrere Steine und Blöcke bis 0,8 m Kantenlänge erkundet.

Die Rammsondierungen zeigten beim Erreichen der Moräneschichten einen deutlichen Anstieg der Schlagzahlen auf  $\geq 8$  Schlag / 10 cm Eindringtiefe, entsprechen einer zumindest halbfesten Konsistenz bzw. mitteldichten Lagerung. Überwiegend mussten die Rammsondierungen nach wenigen Metern in der Moräne bei  $> 50$  Schlag abgebrochen werden. Dies deutet auf eine sehr dichte Lagerung sowie eine feste Konsistenz der Moräne hin.



Zur Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Schichten wurden zwei Versickerungsversuche in den Bohrungen B-1 und B-2 als PIV-Test durchgeführt. Beim PIV-Test wird Wasser in das Bohrloch eingefüllt und das Absinken des Wasserspiegel nach der Zeit dokumentiert.

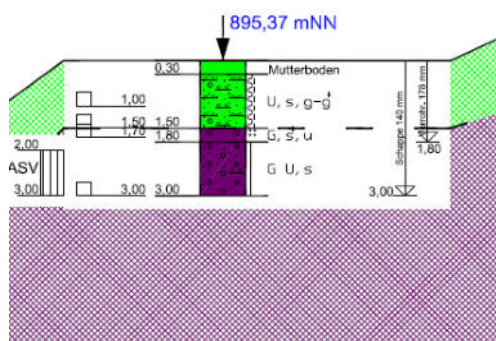
Folgende Durchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$  – Wert) wurden ermittelt:

**B-1:**  $k_f = 7,2 \cdot 10^{-9} \text{ m/s}$

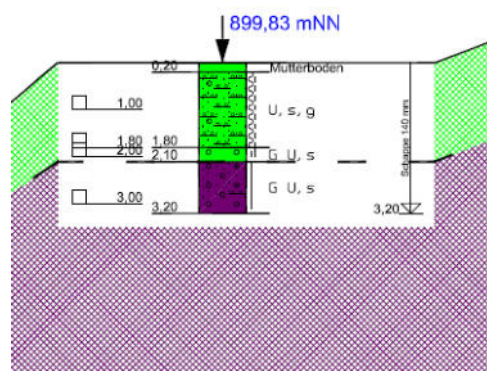
**B-2:**  $k_f = 1,6 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$

Die Moräneschichten sind damit gering bis sehr gering wasserdurchlässig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nicht möglich.

## B-2



## B-3



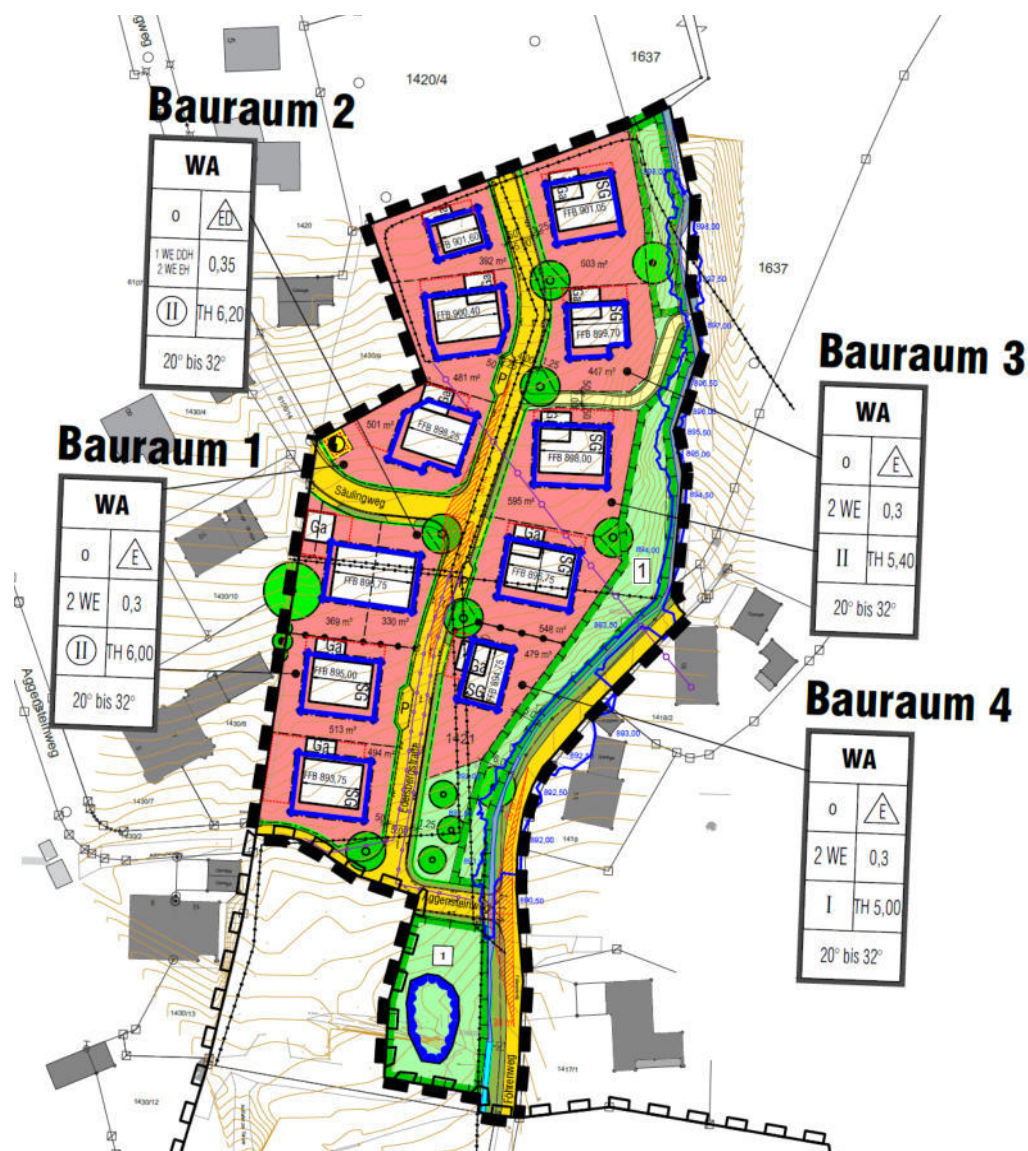
Beispiele Bodenaufbau Bohrloch 2 und 3

Im Gutachten werden den künftigen Bauherrn auch Hinweise für die Gründung gegeben.

## 2.0 Planung

### 2.1 Städtebau

#### 2.1.1 Räumlich-strukturelles Konzept



Planzeichnung

Aus städtebaulicher Sicht sollte der Ortsrand hier wie im Ortskern üblich mit den typischen Ostgiebeln geschlossen werden. Die Giebelstellungen folgen der Topographie und dem Straßenschwung. Eine Ausnahme stellt das südöstliche Grundstück dar, das aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Stellung der bestehenden Gebäude gegenüber parallel zum Hang ausgerichtet ist.

Eine kleine Obstwiese und die Freifläche für das Rückhaltebecken sorgen auch langfristig für eine gute Durchgrünung des Gebietes entlang des Dorfbaches.

Die Gebäude im Westen des Gebietes werden verpflichtend zweigeschossig festgesetzt, wogegen die Gebäude im Osten aufgrund des herausragenden Kellergeschosses etwas niedriger angesetzt werden. Für das Gebäude im Süden wird nur eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, da es den Auftakt bildet und über diese Höhenstaffelung den Hinterliegern in den Obergeschossen den Bergblick freigibt. Dies spiegelt sich auch in den Traufhöhen wieder.

Als Beitrag zum flächensparenden Bauen ist im Gebiet auch ein Doppelhaus vorgesehen.

## 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 angrenzenden Gebiet vorherrschende Charakter „Allgemeines Wohngebiet“ wird wie auch im Flächennutzungsplan (Wohnbauflächen) vorgegeben, auch hier eingesetzt, allerdings werden die in § 4 Abs. 3, Ziffern 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen, da dies weder von der Frequenz, der Lage noch von den Grundstücksverhältnissen und vom Ortsbild her Sinn macht. Ausgeschlossen werden somit auch Vergnügungsstätten, dies würde zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen, die Grundstückszuschnitte sind hierfür ebenfalls ungeeignet.

### 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 begrenzt hinsichtlich der Unterbringung von Garagen und Stellplätzen (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 2 werden nur Einzelhäuser zugelassen, da dies der überkommenen Struktur entspricht.

### zu B 4. Mindestgröße von Grundstücken

Um eine Teilung bzw. zu kleinteilige Nachverdichtung zu verhindern wird eine Mindestgröße von 325 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 Nachbarnschutzes 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.

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl (KFZ und Fahrräder) gilt die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg in der jeweils gültigen Fassung.



## 2.2 Verkehr

Zu B 6 Die bestehenden Straßenanschlüsse am Aggensteinweg, am Säulingweg und an der Edelsbergstraße werden aufgenommen und als Straßen mit befestigter Bauweise festgesetzt. Diese münden südöstlich über eine Brücke/Durchlass in den bestehenden Föhrenweg ein.

## 2.3 Versiegelung

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

## 2.4 Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Neubauten sind an das Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung (Wasserverband Oberzollhaus) sowie an das Schmutzwassernetz (Wasserverband Oberzollhaus) anzuschließen. Ab der Pumpstation ist dann der Abwasserzweckverband Kempten zuständig. Ein Sanierungskonzept für die Pumpwerke wird gerade umgesetzt. Laut dem Verband ist vorgesehen, dass im März 2023 mit dem Pumpwerk Veits begonnen wird, diese Umbauarbeiten werden mindestens 2 Monate andauern, bevor das Pumpwerk Moosbach umgebaut werden kann. Mit den Umbauarbeiten Pumpwerk Moosbach wird voraussichtlich im Herbst 2023 begonnen werden können. Zuerst muss die neue Druckleitung verlegt werden, bevor im Pumpwerk der Umbau mit den neuen Pumpen begonnen werden kann. Sollte alles planmäßig verlaufen sollten die beiden Pumpwerke bis Ende-des Jahres 2023 umgebaut sein.

Zu B 8 Die Hochwassersituation soll durch das Neubaugebiet nicht verschlechtert werden. Daher müssen die 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.

Vom Erschließungsplaner ist vorgesehen, dass alle Baugrundstücke mit Zisternen mit integriertem Drosselablauf (0,3 l/s je 100 qm) ausgestattet werden (6,5 cbm, davon 4,5 cbm Rückhaltung). Der Überlauf der östlichen Baureihe geht dann in den Vorfluter, der Überlauf der anderen Grundstücke wird in einem Kanal gemeinsam gesammelt und in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken südlich der Erschließungsstraße eingeleitet, dessen Überlauf wiederum in den Vorfluter führt.

Für die Einleitung in den Vorfluter ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, in diesem Zuge ist die Drosselmenge zu überprüfen.

## 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.

Öffentliche Grünflächen werden festgesetzt, um die Zugänglichkeit zu den Bächen zu erhalten, um Vernetzungsstrukturen aufrecht zu erhalten und um für eine großzügige Durchgrünung zu sorgen.

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

zu B 10 Oberflächengewässer

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus-Ost“ wurde der Hochwasserabfluss für eine HQ100-Abflussmenge im Bach entlang des Föhrenweges, am östlichen Rand der Bebauungsgrenze, mit einer 2D-Abflussberechnung untersucht. Zudem wurden die Auswirkungen eines Extrem-Niederschlagsabflusses (HQ1000) im Bach untersucht, sowohl für den Bereich des geplanten Baugebietes als auch für den oberhalb des Baugebietes liegenden Bachlauf, einschließlich des bestehenden Hochwasser-Rückhaltebeckens, um den Nachweis der Stauanlagensicherheit des Rückhaltebeckens gemäß DWA-Merkblatt M 522 zu überprüfen.

### Hydrologische Grundlagen

Das Einzugsgebiet sowie die zu erwartenden Hochwasserabflussmengen wurden aus der Gewässerurkunde A.2 – U4423.8 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten entnommen. Darin wurde für den „westlichen Bach“ ein Einzugsgebiet von 0,084 km<sup>2</sup> ermittelt, woraus ein HQ100-Abfluss von 1,4 m<sup>3</sup>/s errechnet wurde. Für den Extrem-Abfluss (HQ1000) wurde vom Wasserwirtschaftsamt Kempten eine Abflussmenge von 2,3 m<sup>3</sup>/s errechnet.

### Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutz

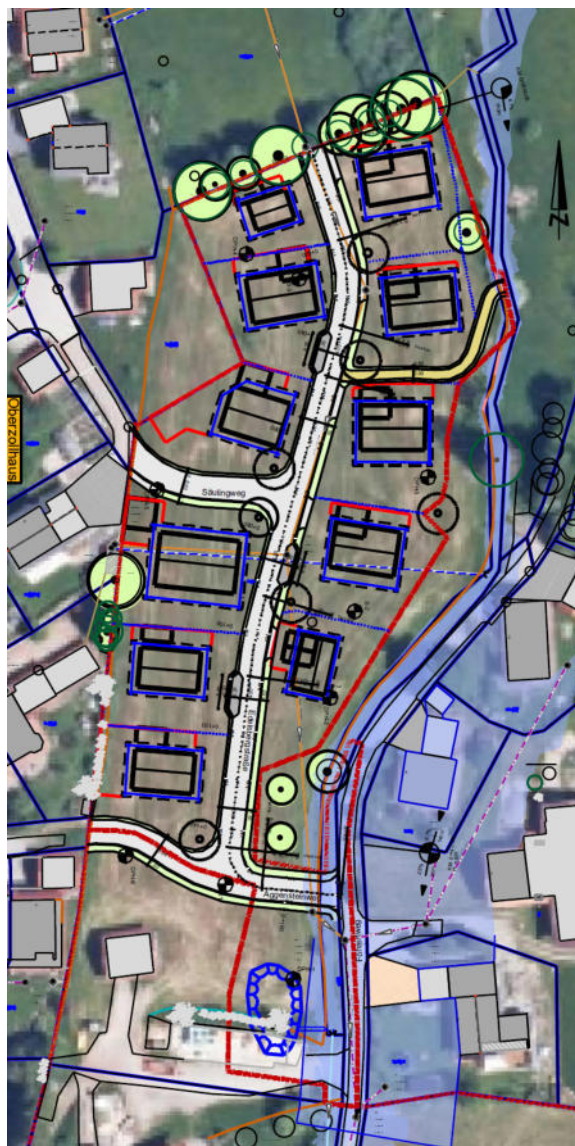
Die Auswirkungen eines HQ - 100 Abflusses im Bereich des geplanten Baugebietes wurden 2018 vom Ingenieurbüro IWA mittels 2 D-Berechnung untersucht.

Der bachaufwärts befindliche Bereich zwischen dem geplanten Baugebiet bis zur Schwarzenberger Straße wurde 2022 vom Ing.-büro PBU ergänzend mittels 2 D Berechnung untersucht.

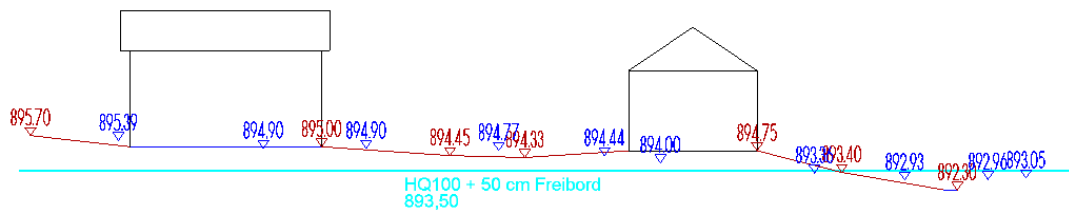
Die aus der 2D-Berechnung ermittelten Überflutungsflächen sind in den beiliegenden Übersichtsplänen dargestellt. In Anlage 2 ist die Überflutungsfläche bei einem HQ100-Abfluss ersichtlich, in Anlage 3 die Fläche eines HQ1000-Abflusses.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich der Bach aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes nicht in Richtung des geplanten Baugebietes ausbreiten kann. Eine Ausuferung entsteht lediglich in östlicher Richtung zum Föhrenweg, was jedoch in keinerlei Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet steht, sondern nur durch die Bestandssituation begründet ist. Da entlang des westlichen Bachufers keine Veränderungen oder Auffüllungen erfolgen, kann eine Verschlechterung der Bestandssituation ausgeschlossen werden.

Der natürliche Geländeverlauf wird auch nach der Bebauung erhalten bleiben. Die Erschließungsstraßen sowie die vorgegebenen FFB-Höhen der Baugrundstücke werden nahezu bestandsorientiert geplant. Die FFB-Höhenvorgabe von mindestens HQ100-Höhe + 50 cm Freibord kann für die geplanten Baugrundstücke eingehalten werden.



Übersichtslageplan HQ1000



Im oben gezeigten Schnitt ist der ungünstige Fall hinsichtlich der HQ100-Höhe + 50 cm Freibord dargestellt. Hieraus geht hervor das insbesondere die Kellergeschosse hochwasserangepasst auszuführen sind.

Für das anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet wird ein Regenrückhaltebecken außerhalb der Überflutungsfläche eines HQ100-Ereignisses hergestellt und entsprechend geplant, dass der Beckenauslauf oberhalb des dort ermittelten HQ100-Wasserspiegels liegt. Somit soll die Funktion der Entwässerung bis zu einem HQ100 Hochwasser gewährleistet bleiben.

## 2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Zu B 11 Für die öffentlichen Grünflächen werden Pflegemaßnahmen festgesetzt, um die Wertigkeit der Flächen zu erhöhen, indem die Pflanzenvielfalt vermehrt wird und auch Insekten einen Rückzugsraum haben. Entlang des Bachlaufs ist in einem mindestens 5 m breiten Streifen die Entwicklung eines Hochstaudensaums geplant, welcher nur alle 2 Jahre im Herbst in jährlich wechselnden Abschnitten gemäht wird, so dass immer Bereiche über den Winter bestehen bleiben und Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten bieten. Außerhalb des Ufersaums ist eine Beweidung mit Schafen zur Bewirtschaftung oder eine 2-schürige Mahd (1. Mahd frühestens am 15.07.) möglich. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb der Grünflächen nicht gestattet.



## 2.8 Immissionsschutz

zu B 12 Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte: Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A), Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 40/dB(A), für die Immissionssituation relevant sind

- landwirtschaftliche Betriebe innerhalb
- Luftwärmepumpen innerhalb

Landwirtschaftliche Betriebe innerhalb

Im landwirtschaftlichen Betrieb im Süden 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.

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.

Strom-Freileitung

Die bestehende Strom-Freileitung durch das Plangebiet wird im Zuge der Erschließung unterirdisch verlegt.

## 2.9 Sichtdreieck

zu B 13 In den Einmündungsbereichen 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

Die Hauptfirstrichtungen 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.

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.

### **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](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

Der Erschließungsplaner hat 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 den Neubau einer Trafostation am Säulingweg 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.

Die bestehenden Freileitungen werden im Rahmen der Erschließung unterirdisch verlegt.

#### **3.2 Schmutzwasserentsorgung**

Für die Abwässer müssen neue Kanäle erstellt werden, die dann in den bestehenden Kanal angeschlossen werden. Die Abwässer werden dann der Verbandskläranlage Kempten zur Entsorgung zugeleitet, wo sie nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

#### **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.

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 Bodenschutz, Verwertung Bodenmaterial, Entsorgung Aushub und Zulieferung von 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. Das Befahren von Boden bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst einer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

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.

Soll Bodenmaterial i.S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### **3.5 Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Maßnahmen oder Anlagen errichtet oder betrieben werden dürfen, die sich negativ auf das Grundwasser auswirken könnten.

## Anlagen

- Anlage 1: IWA Ingenieurbüro, 2D-Wasserspiegelberechnung & Voruntersuchung, Zweidimensionale Wasserspiegelberechnung und Voruntersuchung zum Hochwasserschutz an Gewässern III. Ordnung im Ortsteil Oberzollhaus, Juli 2018 (textlicher Auszug S. 23-26 bzgl. Oberzollhaus-Ost)
- Anlage 2: PBU Beratende Ingenieure, Übersichtslageplan mit HQ 100, 06.02.2023
- Anlage 3: PBU Beratende Ingenieure, Übersichtslageplan mit HQ 1000, 06.02.2023
- Anlage 4: Geo-Consult Allgäu GmbH, Baugrunderkundung Gutachten Bebauungsplan Oberzollhaus, 24.08.2020