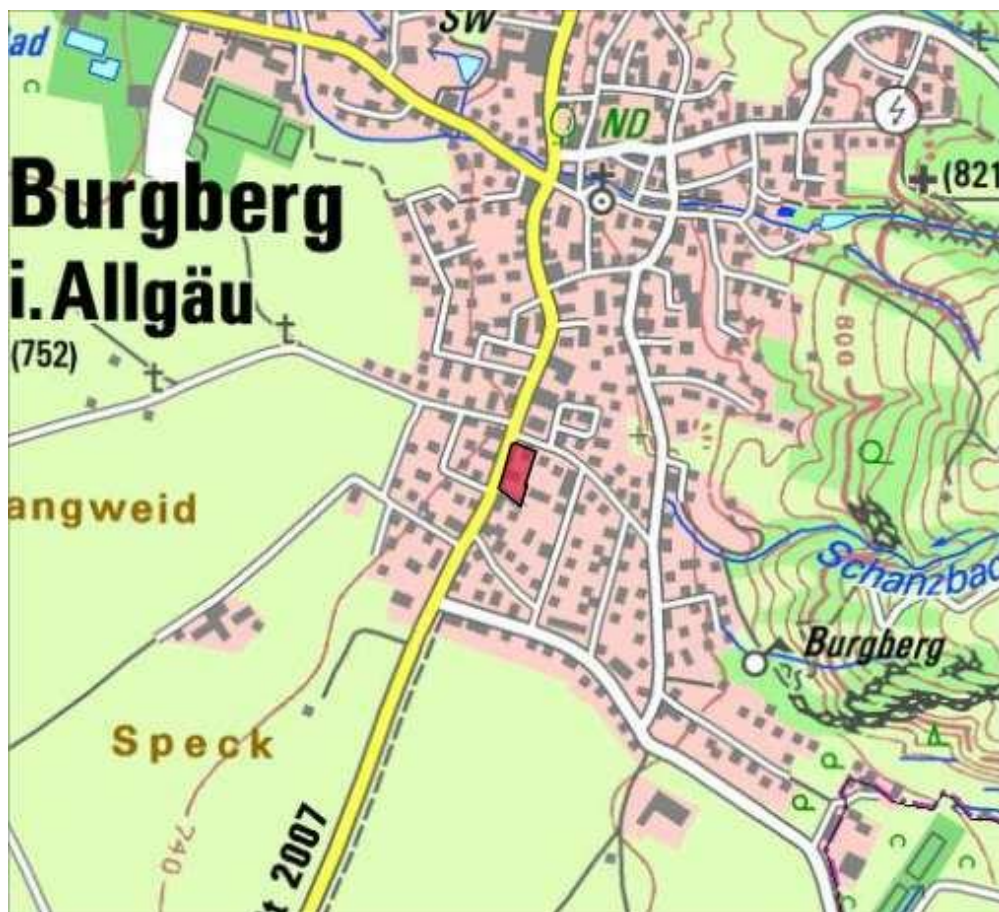


Gemeinde Burgberg i. Allgäu

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand"

Entwurf | Stand: 06.04.2022



## GEGENSTAND

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand"  
Entwurf | Stand: 06.04.2022

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Grüntenstr. 2  
87545 Burgberg

Telefon: 08321 6722-0

Telefax: 08321 6722-22

E-Mail: [info@burgberg.de](mailto:info@burgberg.de)

Web: <https://gemeinde-burgberg.de>

Vertreten durch: Herr Bürgermeister André Eckardt

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den .....

---

*Christian Wandinger  
Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Satzung</b>	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>12</b>

## A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 199 und 199/1, Gemarkung Burgberg i. Allgäu, bei einer Größe von ca. 0,2 ha.

### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" ist die Planzeichnung und der Textteil in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" (rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 04.07.2006) sowie alle Änderungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" in Teilen geändert und ergänzt. Die unter B aufgeführten Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Alle anderen Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweise gelten unverändert.

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

### **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand", bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Burgberg i. Allgäu, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister André Eckardt

### **In-Kraft-Treten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand", der Gemeinde Burgberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.


Burgberg i. Allgäu, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister André Eckardt

## B SATZUNG

### Hinzukommende / geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Hinweis: Die im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan hinzukommenden bzw. geänderten Vorschriften sind gelb markiert. Nicht markierte Textstellen entsprechen den ursprünglichen Regelungen, die weiterhin Gültigkeit behalten.

	<b>Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Am südlichen Ortsrand“</b> gem. § 9 Abs. 7 BauGB
	Die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" (rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 04.07.2006) sowie alle Änderungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in diesem Bereich in Teilen geändert und ergänzt. Die unter B aufgeführten Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Alle anderen Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweise gelten unverändert.
0.4	<b>GRZ max. zul. Grundflächenzahl</b> gem. § 19 Abs. 1 BauNVO  hier: 0,40  Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für dieses Gebiet 0,40. Die zulässige Grundfläche darf <b>ausnahmsweise</b> , durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgarage) <b>bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.</b>  Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Bereich der 3. Änderung 0,75.
private Stellplätze	gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in Kombination mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  $\frac{1}{4}$ der nachzuweisenden Stellplätze ist oberirdisch zu erbringen. Die oberirdischen Stellplätze für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 199/1 sind an der Grenze zur „Blumenstraße“, herzustellen.  Die übrigen $\frac{3}{4}$ der nachzuweisenden Stellplätze sind unterirdisch zu erbringen.
Balkone	Balkone gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO  Balkone dürfen <b>1,80 m</b> , gemessen von der Außenkante des Mauerwerks bis zur Außenkante der Konstruktion, nicht überschreiten.

**Gewerbelärm Fl.-  
Nr.: 199/1**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei allen Aufenthaltsräumen im Norden des Gebäudes sind Fenster und Fenstertüren an der West-, Nord- und Ost-Fassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß (Rw') von mindestens 34 dB (Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") auszuführen. Die Fenster sind festverschlossen zu errichten und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

Alle Aufenthaltsräume, 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 Süd-Fassade des Gebäudes bestehen. Beim Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierten Lüftungseinrichtungen müssen die Lüftungsöffnungen mit vorgeschalteten Schalldämpferstreifen versehen sein, die so zu bemessen sind, dass die Schalldämmung der gesamten Außenwand (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandanteil) den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" entspricht.



**Hochwassergefahrenfläche HQ100**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB

Im Bereich der ermittelten Hochwassergefahrenfläche bei einem HQ100 sind mindestens die auf ein HQextrem angepassten Maßnahmen einer hochwasserangepassten Bauweise zu treffen:

Die Hochwasserkoten für eine hochwasserangepassten Bauweise sind beim Wasserwirtschaftsamt Kempten einzuholen. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das Bemessungshochwasser angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der Hochwasser-Koten zu errichten.

Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind nicht zulässig.

Ferner ist im Bauantrag der Nachweis zu erbringen, dass nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger auszuschließen sind.



---

## Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Hinweis: Bei den folgenden nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen handelt es sich um neu hinzukommende Inhalte, welche die Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes ergänzen.

### **Altlasten, Baugrund**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme weitere Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sowie Starkregenereignisse sichern muss.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei Gehölzrodungen, der Baufeldfreimachung sowie bei Gebäudeabriss sind die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.

### **Bodenschutz**

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### **Brandschutz**

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.

---

<b>Gemeindliche Stellplatzsatzung</b>	Auf die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: 10. Juli 2008) wird verwiesen.
<b>Gemeindliche Satzung zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren</b>	Auf die Regelungen der gemeindlichen Satzung zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren (momentan: 11.06.2021) wird verwiesen.
<b>Denkmalschutz</b>	<p>Es befinden sich keine Bodendenkmäler in der Nähe des Änderungsbereiches.</p> <p>Grundsätzlich gilt: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (§ 7 Abs. 1 BayDSchG).</p> <p>Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p>
<b>Hangwasser</b>	<p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. 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.</p> <p>Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und</p>

auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).



#### **Hochwassergefahrenfläche HQextrem**

Es wird auf die potentielle Überschwemmungsgefahr in Folge eines Hochwassers bei einem HQextrem hingewiesen.

Den Bauwerbern wird im Falle eines Neubaus geraten, eine gutachterliche Bewertung der objektspezifischen Hochwassergefahr vorzunehmen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (siehe hierzu: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende, auch über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausreichende, Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

#### **Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Burgberg i. Allgäu erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass und Systematik

Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu verfügt für den südlichen Bereich von Burgberg über den Bebauungsplan Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" (rechtsverbindlich mit der Bekanntmachung vom 04.07.2006).

Aktuell liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 199 sowie 199/1 an der „Sonthofener Straße“, zwischen „Blumenstraße“ und „Aurikelweg“, vor. Geplant ist der Abriss der Bestandsgebäude und der Neubau von zwei Wohngebäuden mit jeweils bis zu 8 Wohneinheiten im gebietstypischen Baustil (zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern). Die erforderlichen Stellplätze werden zu einem Großteil auf dem eigenen Grundstück in einer Tiefgarage untergebracht. **Um eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen zu gewährleisten und ein Zuparken der öffentlichen Straßen zu vermeiden, ist ein Teil der Stellplätze oberirdisch herzustellen.**

Aufgrund der gültigen Festsetzungen ist diese Bebauung planungsrechtlich derzeit nicht zulässig, da die geplante Bebauung nicht in die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen passt und im nördlichen Bereich bisher nur 2 Wohneinheiten zulässig sind. Um die geplante Bebauung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 199 und 199/1, Gemarkung Burgberg i. Allgäu, bei einer Fläche von ca. 0,2 ha.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da die Grundfläche von ca. 880m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Maßgabe von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des §13a Abs 1 Nr. 1 BauGB liegt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

### 2 Übergeordnete Vorgaben

#### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Zu den genannten Zielen des Landesentwicklungsplan Bayern 2018 (LEP) und des Regionalplanes Region Allgäu (16) steht der Bebauungsplan in keinem Widerspruch. Im Gegenteil, es werden die Voraussetzung für eine stärkere Innenentwicklung gemäß dem LEP-Ziel 3.2 geschaffen. Andere übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht tangiert.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2017 wird das Plangebiet bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. §13a Abs. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

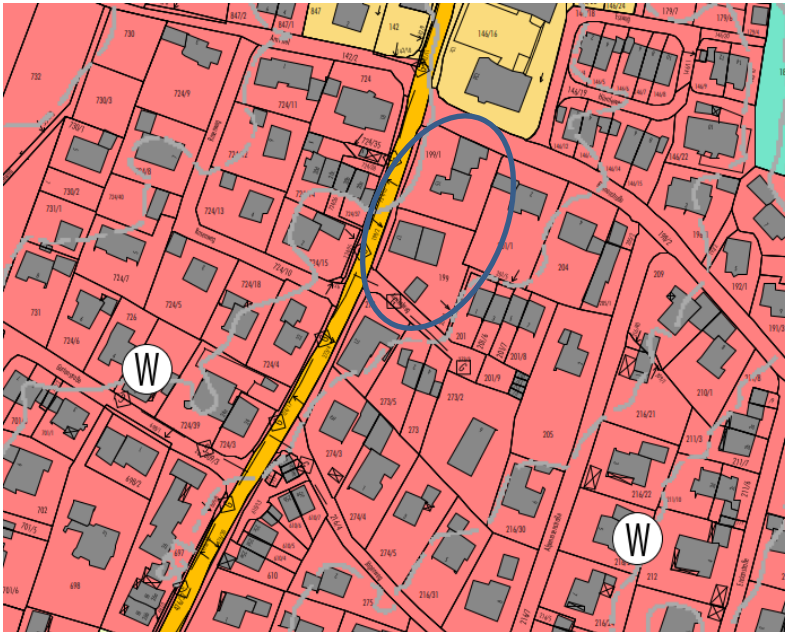


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung als Wohnbauflächen (W)

## 2.3 Hochwasserschutz / Starkregenrisiko

### Hochwasserschutz

Seit März 2021 liegen Ergebnisse zur hydraulischen Berechnung von Hochwassergefahrenflächen bei einem HQ100 und HQextrem für den Wustbach vor (s. auch nachfolgende Abbildungen).

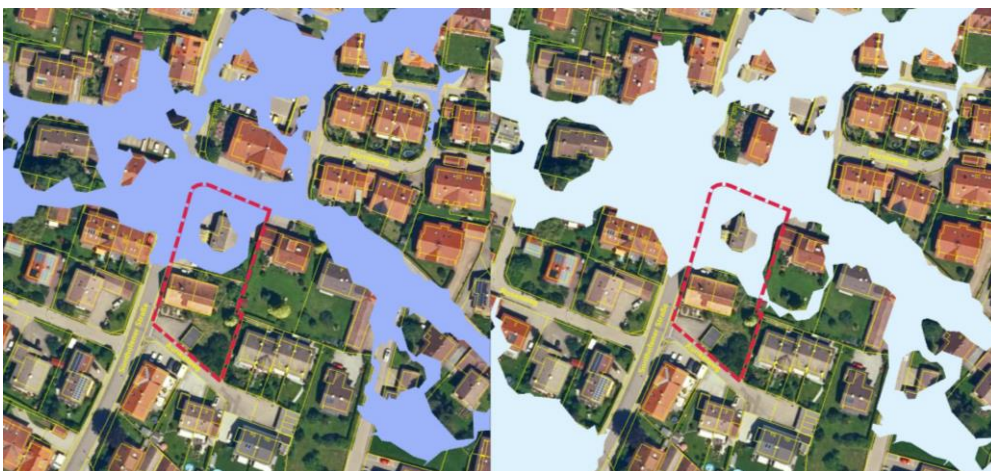


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches in der Hochwassergefahrenfläche bei HQ100 (linkes Bild) und HQextrem (rechts Bild (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>))

Die HQ100-Fläche ist zwar weder ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des §76 WHG noch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, dennoch handelt es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Um eine Gefährdung von Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne des § 78 WHG getroffen. Bauliche Anlagen sind entsprechend hochwasserangepasst zu errichten. Als Bemessungsgrundlage für die hochwasserangepasste Bauweise dient grundsätzlich das HQextrem. Die konkreten Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung erfolgten dabei in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten.

Neben der hochwasserangepassten Bauweise ist von den Eigentümern ferner Sorge dafür zu tragen, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger kommt.

Das in einem HQ100 bestehende sog. Erhaltungsgebot gem. § 77 Abs. 1 WHG (Erhalt der als Rückhaltungsfunktion) ist in dem konkreten Fall nicht zu beachten, da die betroffenen Grundstücke bereits bebaut und Teil eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans waren, weshalb davon auszugehen ist, dass diese Flächen ihre Funktion der Rückhaltung bereits verloren haben.

In etwa dieselbe Fläche im Änderungsbereich ist auch bei einem HQextrem potentiell überschwemmungsgefährdet. Dabei handelt es sich um ein wesentlich selteneres Ereignis (statistische Häufigkeit alle 1.000 Jahre), bei welchem die Wassertiefen jedoch unter Umständen höher als bei einem HQ100 liegen können. Entsprechende, auch über die auf ein HQ100 angepassten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausreichende Vorkehrungen obliegen den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

### **Hangwasser**

Auch unabhängig der Hochwassergefahr an/durch Gewässer kann es infolge von Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Daher wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, eben-erdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

## **2.4 Baugrund**

Bei dem auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 199/1 bestehenden Gebäude handelt es sich um eine ehemalige, aber bereits seit längerem leerstehende Tankstelle. Um sicherzustellen, dass das Grundstück bebaubar ist und keine Altlasten vorliegen, wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Je nach Ergebnis sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

## 2.5 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmbelastungen von der „Sonthofener Straße“ (ST 2007; Verkehrslärm) und durch die nördlich der „Blumenstraße“ gelegene Gaststätte (Gewerbelärm). Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft bereits entsprechende Vorgaben (Wegorientierung von Ruheräumen, Schallschutzfenster auf der straßenzugewandten Seite alternativ Lüftungseinrichtungen). Da sich die Straßenverkehrszahlen in den letzten 20 Jahre kaum verändert haben und die damals angesetzte Geschwindigkeit von 50 km/h zwischenzeitlich sogar auf 40 km/h reduziert wurde, ist davon auszugehen, dass durch die weiterhin einzuhaltenden Festsetzungen die Einhaltung der Beurteilungspegel hinsichtlich des Verkehrslärms nach wie vor gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Gaststätte ist darauf hinzuweisen, dass bereits aufgrund des bisher gültigen Baurechts durch den ursprünglichen Bebauungsplan eine Wohnnutzung zur Gaststätte hin zulässig wäre. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes tritt somit auch unter einer Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl keine Verschlechterung der Immissionsituation, bezogen auf die nördliche Gaststätte auf. **Nichtsdestotrotz hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, für das nördliche Gebäude zusätzliche, über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, um das Konfliktrisiko weiter zu minimieren und den Betrieb der Gaststätte nicht zu gefährden. Somit ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Verkehrs- und des Gewerbelärms gewährleistet werden.**

## 3 Stand vor/nach der Änderung und Begründung

Da sich die Regelungen des alten Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde bewährt haben, wird in der Bebauungsplanänderung die Systematik des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgegriffen und fortgeführt.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Am südlichen Ortsrand“ werden auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 199 und 199/1 die entsprechenden Festsetzungen und Bauvorschriften getroffen, um zwei Wohngebäude mit acht Wohneinheiten im gebietstypischen Baustil (zweigeschossig und flach geneigtem Satteldach) zuzulassen. Bisher ist in diesem Bereich zwar ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, jedoch wäre aufgrund der eng um den Bestand gezogenen Baugrenzen und der im Norden auf der Fl.-Nr. 199/1 festgesetzten zwei möglichen Wohneinheiten die geplante Bebauung nicht möglich.

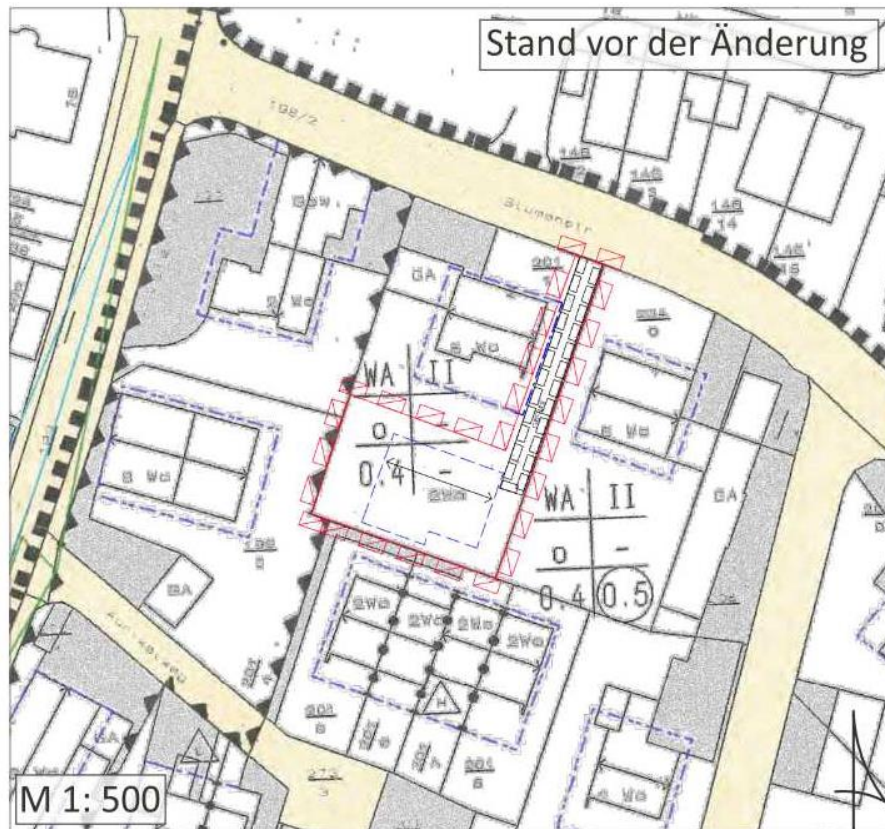


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand", einschließlich der letzten, 2. Änderung (Fassung vom 07.05.2021)

Innerhalb des Änderungsbereichs wird für beide Flurstücke die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,75 (bisher: 0,50) erhöht. Ebenfalls erhöht wird die GRZ-Regelung für durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (bisher: maximal 0,60; jetzt: 0,80), um sicherzustellen, dass die erforderlichen bzw. geplanten Stellplätze mittels Tiefgarage auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden können. Ferner werden auf dem nördlichen Grundstück Fl.-Nr. 199/1 die Anzahl der Wohneinheiten auf acht erhöht (bisher: 2 Wohneinheiten) sowohl die Baugrenze als auch die die Firstrichtung an die geplante Bebauung angepasst. Eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten erscheint sowohl städtebaulich im Bereich der „Sonnhofener Straße“, welche als Staatsstraße eine wichtige Verkehrsachse Richtung Süden einnimmt, als auch im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung als vertretbar. Auf dem südlichen Grundstück Fl.-Nr. 199, erfolgt nur eine geringe Ausweitung der Baugrenze. Ein Mindestabstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen von 3,0 m wird eingehalten.



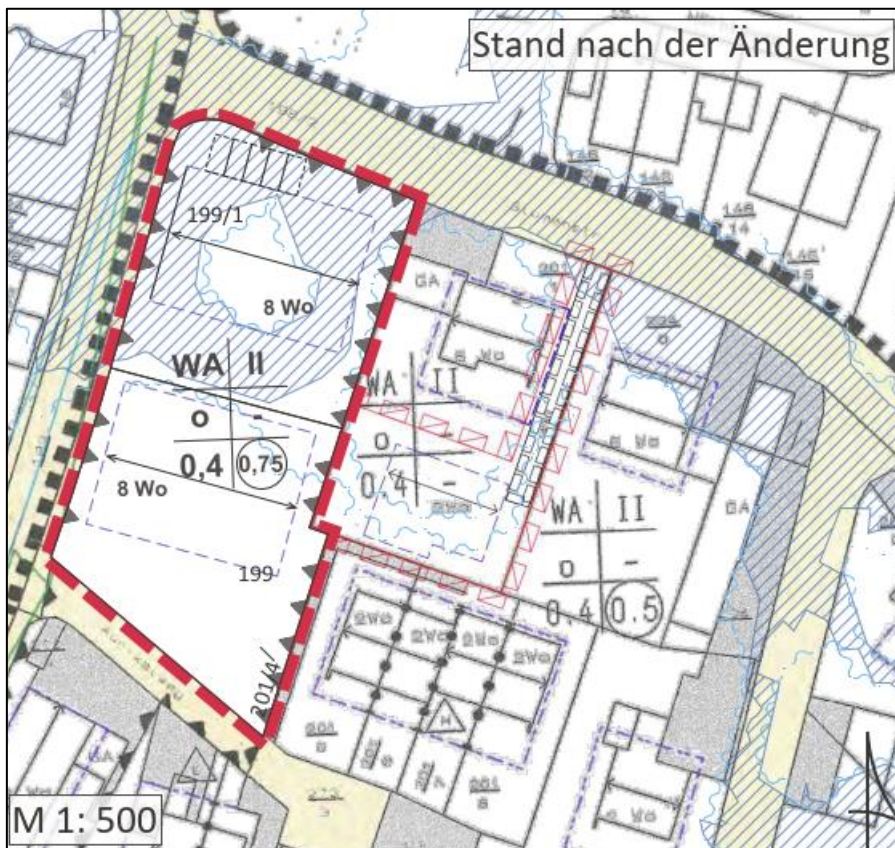


Abbildung 4: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand"

Um den öffentlichen Straßenraum vor übermäßigem Verkehr und parkenden Autos freizuhalten, erfolgt die Festsetzung, dass  $\frac{3}{4}$  der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Durch diese Regelung wird zudem eine optimierte Bebauung des Grundstückes für Wohnzwecke gefördert und zugleich eine städtebauliche Beeinträchtigung durch eine hohe Anzahl an Garagenbauwerken vermieden. Um gleichzeitig zu vermeiden, dass Besucher- und Lieferverkehr, welcher naturgemäß nicht in der Tiefgarage zum Halten kommt, die öffentlichen Straßen zuparkt, erfolgt die Regelung, dass  $\frac{1}{4}$  der nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch auf dem privaten Grundstück zu erbringen sind. Insbesondere für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 199/1 sind die oberirdischen Stellplätze an der Grenze zur „Blumenstraße“, nördlich des geplanten Gebäudes, herzustellen, damit in diesem Bereich eine Mindestanzahl an Besucherparkplätzen leicht zugänglich ist. Bei Ausschöpfung der Anzahl der acht möglichen Wohneinheiten wären insgesamt gem. Stellplatzsatzung 32 Stellplätze nachzuweisen, wovon 24 in einer Tiefgarage und 8 oberirdisch zu erbringen wären. Unabhängig der Unterbringung der Mindestanzahl an nachzuweisenden Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung ist von den Eigentümern darauf zu achten, dass ausreichend Besucherstellplätze vorhanden sind, so dass ein Zuparken der öffentlichen Straßen ausgeschlossen ist.

Ferner werden zukünftig Balkone bis zu 1,80 m zugelassen. Die bisherige Regelung unter § 5 Punkt 5 sah für Balkone an der Giebelseite nur 1,30 m bzw. an der Traufseite nur 1,10 m vor, was keinem zeitgemäßen Bauen mehr entspricht.

Um ein eventuelles Konfliktrisiko mit der nördlich der „Blumenstraße“ gelegenen Gaststätte zu minimieren, werden für das Gebäude auf der Fl.-Nr. 199/1 zusätzliche, über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Ziffer 2.5.).

Neben der Anpassung dieser bereits vorhandenen Festsetzungen kommt eine neue Festsetzung zur Hochwassergefahrenfläche HQ100 hinzu (siehe auch Ziffer 2.3.). Um eine Gefährdung von Leben und erhebliche Sachschäden zu vermeiden, sind innerhalb dieser Fläche, welche ausschließlich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 199/1 liegen, bauliche Anlagen hochwasserangepasst zu errichten. Als Bemessungsgrundlage für die hochwasserangepasste Bauweise dient das HQextrem. Ferner ist von den Eigentümern Sorge dafür zu tragen, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger kommt. Von den Eigentümern ist zudem in Erwägung zu ziehen, über die Festsetzung hinausgehend auch Maßnahmen hinsichtlich eines HQextrems zu treffen (s. hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung).

Alle anderen Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes werden nicht geändert und gelten unverändert.

Die Erschließung ist über die angrenzenden, im ursprünglichen Bebauungsplan bereits festgesetzten Straßenverkehrsflächen gesichert.

#### **4 Naturschutzfachliche Belange**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Um Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Es handelt sich bereits um planungsrechtlich gesicherte und bebaute Grundstücke. Durch die gegenständlichen Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange des ursprünglichen Bebauungsplanes. Bei Gebäudeabriss sind die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.