



---

# MARKT OBERSTDORF



Landkreis Oberallgäu

---

## 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS BAUGEBIET „Im Haslach – Süd“

### A) PLANZEICHNUNG

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Auftraggeber: Markt Oberstdorf

Fassung vom 18.04.2024

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24003  
Bearbeitung: MK

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>5</b>
<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>5</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>6</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes .....	7
§ 2 Festsetzungen durch Planzeichen .....	7
§ 3 Festsetzungen durch Text .....	7
§ 4 Inkrafttreten .....	8
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>9</b>
1. Wasserwirtschaft .....	9
2. Immissionsschutz .....	10
3. Wärmepumpen-Systeme .....	11
4. Denkmalschutz .....	11
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	12
<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>13</b>
1. Anlass der Planung .....	13
2. Verfahren .....	13
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	13
4. Beschreibung des Planbereiches .....	15
5. Umweltbelange .....	16
6. Planungskonzept .....	17
7. Begründung der Festsetzungen .....	17

## PRÄAMBEL

Die Markt Oberstdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 [13a] des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

## 5. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet

### „Im Haslach – Süd“

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.04.2024 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.04.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 18.04.2024



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

### Baugrenzen

 Baugrenze

### Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie


 Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg und Loipe"

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Firstrichtung

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

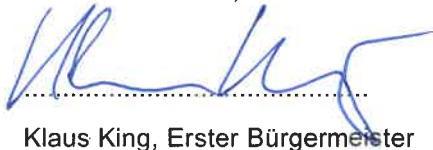
 bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

 Flurgrenze und Flurnummer

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau-, Planungs- Umwelt- und Liegenschaftsausschuss hat in der Sitzung vom 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2024 bis 22.03.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2024 bis 22.03.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt hat mit Beschluss vom 18.04.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.04.2024 als Satzung beschlossen.

Markt Oberstdorf, den 20. Juni 2024



Klaus King, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Markt Oberstdorf, den 20.06.24



Klaus King, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Oberstdorf, den 20. Juni 2024



Klaus King, Erster Bürgermeister



## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

---

- (1) Die 5. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Baugebiet „Im Haslach – Süd“ (i. d. F. v. 29.01.1965) durch Planzeichen und durch Text.
- (2) Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Baugebiet „Im Haslach – Süd“ (i. d. F. v. 29.01.1965) gelten weiterhin.

### § 2 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

---

- (1) Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt und erklären dessen Festsetzungen.
- (2) Die Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches ersetzen die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Baugebiet „Im Haslach – Süd“ (i. d. F. v. 29.01.1965).

### § 3 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)  
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*  
Die höchstzulässige GRZ beträgt 0,3.
- (2) Geschossflächenzahl (GFZ)  
*gem. § 16 und 20 BauNVO*  
Die höchstzulässige GFZ beträgt 0,5.
- (3) Überbaubare Grundstücksflächen  
*gem. § 23 BauNVO*
  1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Haupt- und Nebengebäude sowie Carports und Garagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
  2. Ausnahmsweise können Nebenanlagen bis zu 12 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

(4) Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

**§ 4 INKRAFTTRETEN**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Im Haslach – Süd“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Oberstdorf

Oberstdorf, den **20. Juni 2024**



Klaus King, Erster Bürgermeister





## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. WASSERWIRTSCHAFT

---

#### 1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### 1.2 Grundwasser

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

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

### **1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **2. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **2.1 Landwirtschaft**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Heuernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### **2.2 Luftwärmepumpen**

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem reinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 7 m
- 50 dB(A): 13 m
- 55 dB(A): 23 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

### **3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME**

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

### **4. DENKMALSCHUTZ**

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer innerörtlichen ungenutzten Fläche. Durch einen Grundstückstausch soll zusätzlich ein bestehender öffentlicher Fußweg erweitert werden, um die Möglichkeit zu schaffen, diesen im Winter als Loipe für Langläufer zu nutzen.

### 2. VERFAHREN

---

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm u. a. eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1.586 m<sup>2</sup> (ca. 0,16 ha). Damit ist die Voraussetzung erfüllt, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) liegt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind demnach erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Oberstdorf ist das Plangebiet größtenteils als Grünfläche dargestellt.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan (Änderungsbereich schwarz gestrichelt), o. M.

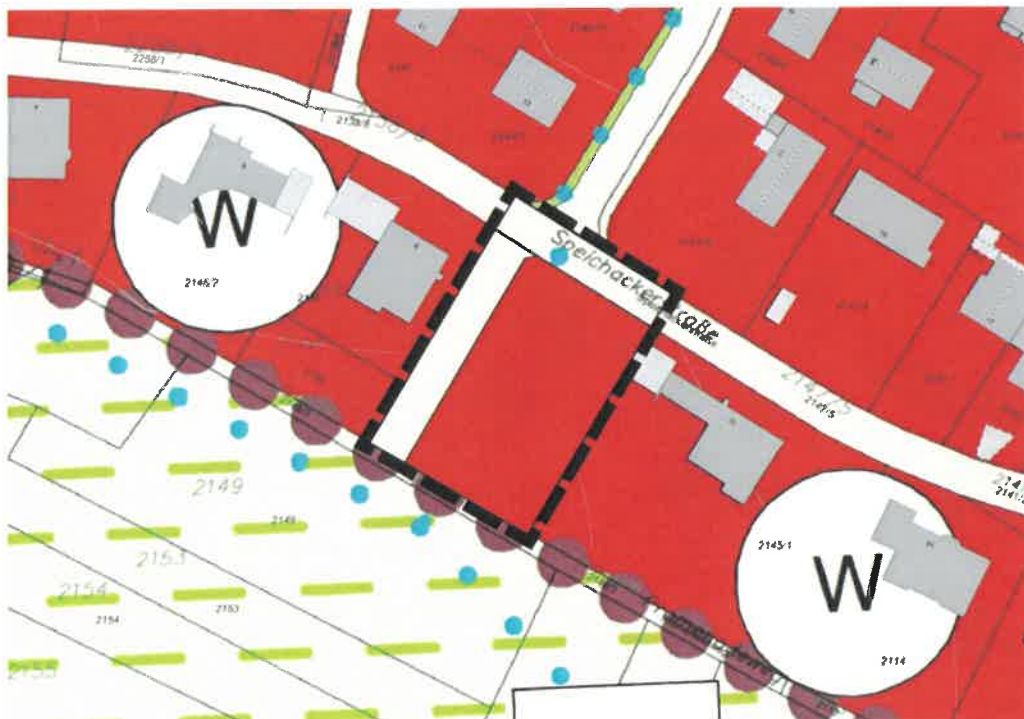


Abbildung 2: Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans, o. M.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans als Reines Wohngebiet weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Nachdem der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Bisher gilt im Plangebiet der Bebauungsplan für das Baugebiet „Im Haslach – Süd“ in der Fassung vom 29.01.1965. Dieser setzt lediglich für Teile des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche fest, wobei der restliche Teil grundsätzlich als Reines Wohngebiet zu betrachten wäre.

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Im Haslach – Süd“ treten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans diejenigen bisher dort geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans außer Kraft, die durch eine Regelung der 5. Änderung ersetzt werden. Im Übrigen gelten die nicht von der 5. Änderung betroffenen Festsetzungen der Urfassung fort.

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 1.586 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 2145/2, 2145/3, 2145/4, 2145/5, 2146/1 und 2148/1 sowie Teile von Flurnummer 2147/5.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb der Marktes und der Gemarkung Oberstdorf.

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 3: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Westen durch Wohnbebauung
- im Süden durch einen Weg sowie anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### 4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist relativ eben und fällt von Norden nach Süden von ca. 807 m ü. NHN auf ca. 806 m ü. NHN ab.

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Grünfläche genutzt. Im Süden des Plangebiets befinden sich kleine Gehölzstrukturen.



Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. UMWELTBELANGE

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Für sich möglicherweise im Plangebiet befindende Gehölze ist der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich zu beachten, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.



Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

Durch das Planvorhaben einschließlich der damit verbundenen Versiegelung wird die natürliche Bodenfunktion zwar geringfügig beeinträchtigt, im Bereich der privaten Gartenflächen können sich die Bodenfunktionen jedoch wiedereinstellen.

Es befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler im Planumgriff und unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Oberstdorf in einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung. Im Sinne der Nachverdichtung nach § 13 a BauGB soll hier künftig Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3, die deutlich unter dem Orientierungswert von 0,4 in reinen Wohngebieten liegt, soll die Versiegelung begrenzt werden und ausreichend grünordnerische Strukturen gewahrt werden.

Durch einen Grundstückstausch soll zusätzlich ein bestehender öffentlicher Fußweg erweitert werden, der im Winter als Loipe genutzt werden kann. Die künftige geplante Doppelnutzung ermöglicht den Ausbau des touristisch genutzten Loipennetzes für Langläufer und schafft zusätzliche innerörtliche Wegeverbindungen für Wintersportler.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

Die 5. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Baugebiet „Im Haslach – Süd“ (i. d. F. v. 29.01.1965) durch Planzeichen und durch Text. Um sich an der Umgebungsbebauung zu orientieren, gelten die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Baugebiet „Im Haslach – Süd“ (i. d. F. v. 29.01.1965) weiterhin.

### Anzahl der Vollgeschosse

Um den Ortsbildcharakter zu wahren, sind wie auch in der Umgebung im rechtskräftigen Bebauungsplan zwingend zwei Vollgeschosse (E+1) zu errichten.

### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet „Im Haslach – Süd“ beträgt die höchstzulässige GRZ 0,2 und die höchstzulässige Geschossflächenzahl bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 0,34.

Im Sinne des Zieles zur Nachverdichtung von Bauflächen im Innenbereich soll für die 5. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Im Haslach-Süd“ die GRZ auf 0,3 und die

GFZ auf 0,5 erhöht werden. Aufgrund der umgebenden Bebauung sowie der Ortsrandlage soll dennoch eine massive Bebauung vermieden werden und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Um dem Ziel einer flächensparenden Wohnbebauung gerecht zu werden und gleichzeitig die Grünstrukturen zu wahren, sind die Werte dennoch niedriger als die Orientierungswerte für die GRZ und GFZ in reinen Wohngebieten.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Um ein gewisses Maß an städtebaulicher Ordnung und die Umsetzung der städtebaulichen Entwurfsidee zu gewährleisten, wird die Bebauung der Grundstücke über die Festsetzung von Baugrenzen beschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Haupt- und Nebengebäude sowie Carports und Garagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind außer den in § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Nebenanlagen weitere Nebengebäude unzulässig, auch wenn sie nicht der bauaufsichtlichen Genehmigung unterliegen. Ausnahmen können im rechtskräftigen Bebauungsplan aus besonderen Gründen zugelassen werden, wenn dadurch das beabsichtigte einheitliche Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Da in den umgebenden Grundstücken oftmals Nebenanlagen auch außerhalb von Baugrenzen errichtet wurden, können bei der 5. Änderung Nebenanlagen bis zu 12 m<sup>2</sup> ausnahmsweise ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

#### Abstandsflächen

Die vor dem 01.02.2021 geltende BayBO soll keine Anwendung mehr finden.

Um ein zeitgemäßes Baurecht zu schaffen, gilt für die Einhaltung der Abstände für die 5. Änderung die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.