
MARKT OBERSTDORF



Landkreis Oberallgäu

2. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG „Südliche Lorettostraße“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Auftraggeber: Markt Oberstdorf

Fassung vom 01.08.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24003
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	4
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN	5
VERFAHRENSVERMERKE	6
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1 Geltungsbereich	7
§ 2 Ortsabrundungssatzung	7
§ 3 Inkrafttreten	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1. Wasserwirtschaft	8
2. Immissionsschutz	9
3. Wärmepumpen-Systeme	9
4. Denkmalschutz	10
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	10
C) BEGRÜNDUNG	12
1. Anlass der Planung	12
2. Verfahren	12
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4. Beschreibung des Planbereiches	13
5. Planungskonzept	14

PRÄAMBEL

Der Markt Oberstdorf erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

2. Änderung der Ortsabrundungssatzung**„Südliche Lorettostraße“**

als Satzung.

Bestandteile der Ortsabrundungssatzung:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 01.08.2024 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.08.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 01.08.2024

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des Geltungsbereiches



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Baugrenze



Firstrichtung



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in m

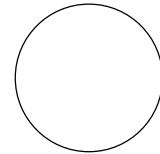
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bau-, Planungs- Umwelt- und Liegenschaftsausschuss hat in der Sitzung vom 18.04.2024 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 01.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3. Der Entwurf der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 01.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4. Der Markt hat mit Beschluss vom die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Oberstdorf, den

.....

Klaus King, Erster Bürgermeister



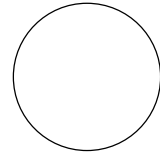
(Siegel)

- 5. Ausgefertigt

Markt Oberstdorf, den

.....

Klaus King, Erster Bürgermeister



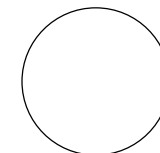
(Siegel)

- 6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung 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. Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung 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

.....

Klaus King, Erster Bürgermeister



(Siegel)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberstdorf, Teilbereich „Südliche Lorettostraße“ werden gemäß den in der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen geändert.

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ortsabrundungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit diese Satzung nichts anderes festsetzt. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 INKRAFTTRETEN

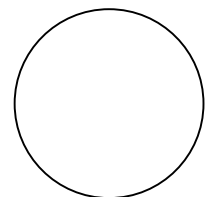
Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Südliche Lorettostraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Oberstdorf

Oberstdorf, den

.....

Klaus King, Erster Bürgermeister



(Siegel)

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 der Ortsabordnungssatzung 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

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.

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

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 der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen. Ziel ist es durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in erster Linie die städtebaulich geordnete Nutzung der vorhandenen Struktur, durch eine moderate Ergänzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung abzurunden. Dabei ist auf das Orts- und Landschaftsbild zu achten.

2. VERFAHREN

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete bestehen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

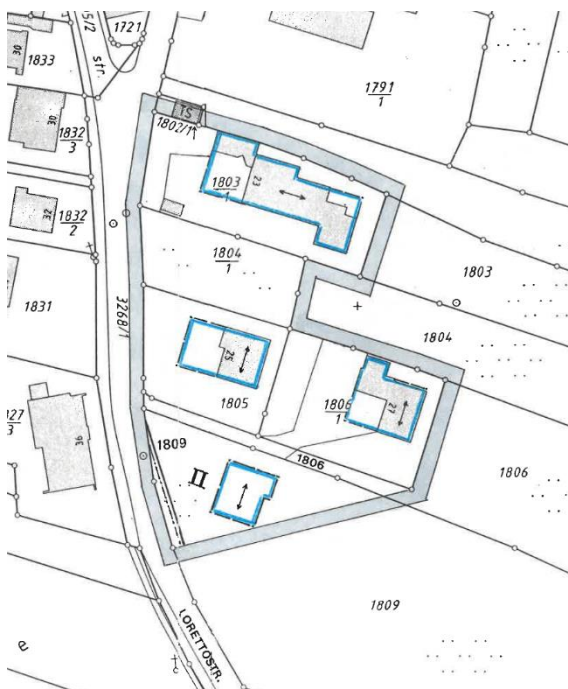
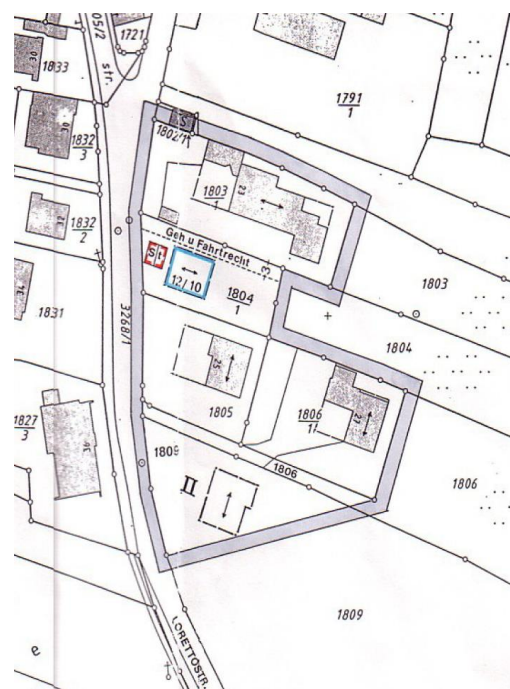


Abbildung 1: Umgriff der Ursprungssatzung links und der



1. Änderung der Satzung rechts

Das Flurstück 1809/5 ist in Teilbereichen im Umgriff der Ursprungssatzung „südliche Lorettostraße“ vom 18.03.1993 sowie in der 1. Änderung der Satzung vom 08.08.1996 enthalten.

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 511 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1809/4 und 1809/5.

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

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch Wohnbebauung
- im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist relativ eben und fällt von Norden nach Süden von ca. 814 m ü. NHN auf ca. 813 m ü. NHN leicht ab.

Das Plangebiet wird derzeit als Parkfläche für das angrenzende Grundstück genutzt. Auch ein kleines Nebengebäude befindet sich auf dem Grundstück. Die restlichen Flächen sind Grünflächen. Es befinden sich keine größeren Gehölzstrukturen im Plangebiet.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. PLANUNGSKONZEPT

Die vorliegende Satzung schafft die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Einfamilienwohnhauses.

Um die entstandene Raumkante in dem Ortsrandcharakter anzupassen, wurden Baugrenzen festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung in der Satzung reguliert. Damit werden die Rahmenbedingungen geschaffen, um das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht wesentlich zu verändern.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Änderungsbereichs als Stellplatz und Privatgarten bestehen nur wenige für die Fauna und Flora bedeutende Strukturen. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind daher nur gering.

Die Erschließung des geplanten Wohnhauses ist durch eine private Zufahrt durch das benachbarte Grundstück bereits gesichert. Dieses ist wiederum im Westen direkt an die Lorettostraße angebunden.

Nachdem das Gebiet im Anschluss an bestehende höher gelegene Bebauung liegt, sind Überflutungen aus dem Außenbereich voraussichtlich nicht zu erwarten.