

B E G R Ü N D U N G

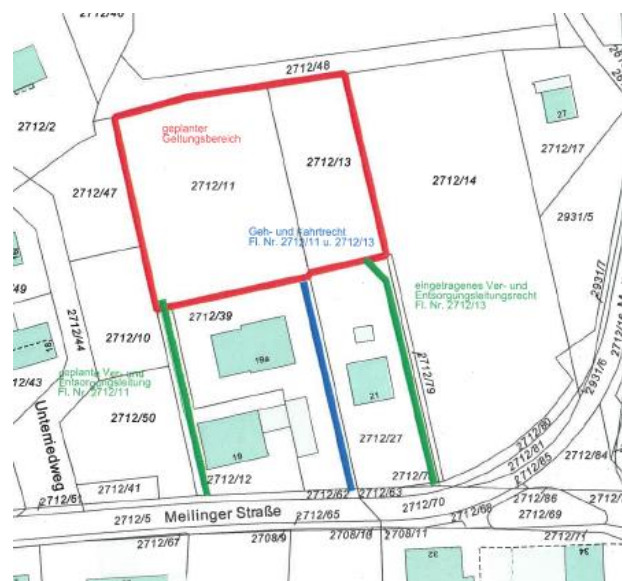
Zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan vom 28.04.2022

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes wird um die Flurnummern 2712/11 und 2712/13 und 2712/91 erweitert. Für den Änderungsbereich wird eine zusätzliche Abgrenzungslinie (Geltungsbereich 2. Änderung) in die Planzeichnung eingefügt. Die inzwischen entstandenen Flurnummern im ursprünglichen Geltungsbereich wurden ergänzt.

2. Anlass

Der Auslöser für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch zweier Grundstückseigentümer auf zwei an den Bebauungsplan Nr. 44 angrenzenden Grundstücken 3 Gebäude zu errichten. Die Erschliessung ist über eine Privatstraße, die mit entsprechenden Fahrrechten ausgestattet ist, gewährleistet. Diese Fahrrechte müssen auch im hinzukommenden Gebiet auf die Flurnummer der künftigen Stichstraße ausgeweitet werden. Die Entsorgung der Grundstücke erfolgt über die Vorliegergrundstücke, entsprechende Leitungsrechte sind eingetragen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Zufahrtsstraße.



3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Da es sich um kleinräumige, ortsrandnahe Außenbereichsflächen handelt, wird das Verfahren nach § 13 b gewählt. Demnach ist ein Umweltbericht entbehrlich. Da auf dem Hochwasserschutzdamm keine Bepflanzung vorgenommen werden darf, werden in einem Grünordnungsplan innerhalb des Grundstückes Baumpflanzungen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan, der die Flächen gegenwärtig als Außenbereich vorsieht, ist nach dem Verfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Zu berücksichtigende Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes:

Im Rahmen der HWS-Maßnahme „Meilinger Straße“ wurde in etwa im mittleren Bereich der beiden Grundstücke ein Hochwasserschutzdeich errichtet. Damit sind die angedachten Bauflächen bis zu einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) vor Überschwemmungen geschützt. Im Bereich nördlich des Deiches wurde zum Ausgleich des entstandenen Retentionsraumverlustes ein flächiger Geländeabtrag vorgenommen. Gemäß der für Hochwasserschutzanlagen einschlägigen DIN 19712 sind an land- und wasserseitigen Böschungsfüßen jeweils Deichschutzstreifen vorzusehen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Deich der Klasse III, wonach laut DIN 19712 ein Schutzstreifen von 3 m – 4 m Breite von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Der Schutzstreifen ist Bestandteil des Deiches, dient der Deichüberwachung sowie -verteidigung und unterliegt deshalb Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung.

Dementsprechend ist bei der Bauleitplanung darauf zu achten, dass der o. g. Abstand von jeglichen Gebäuden (Wohnhaus, Garage, Gartenhütte) freigehalten wird. Desweiteren ist bei der Gestaltung der Außenanlagen darauf zu achten, dass im Bereich des Schutzstreifens und auch auf dem Deich (Böschungen und Krone) keine Gehölze (insbesondere keine Bäume) gepflanzt werden dürfen.

Bei der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Binnenentwässerung vorzusehen. Bei sämtlichen Entwässerungsanlagen (Niederschlags- und abwasser) ist die Rückstauenebene (HQ100-Wasserspiegel) zu berücksichtigen.

5. Grundwasserstand

Nach Auskunft des gemeindlichen Wasserwerks befinden sich die Grundwasserstände im normalen Rahmen. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels ist durch diese kleinräumige Bebauung nicht zu erwarten. Großräumige Tiefgaragen sind aufgrund der engen Baugrenzen nicht möglich. Auf den hohen und gespannten Grundwasserspiegel sowie den vorliegenden Baugrund wurde unter D Hinweise Ziffer 2 und 3 des ursprünglichen Textteils explizit hingewiesen, demzufolge sind je nach Baugrund detaillierte Gründungsmaßnahmen zu erarbeiten. Weitere bauliche Entwicklungen im Bereich des Berger Mooses sind nicht vorgesehen bzw. nach heutigen Erkenntnissen unzulässig (kartierte Retentionsflächen, Ausgleichsflächen und Landschaftsschutzgebiet). Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser soll aufgrund des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen werden (vgl. ursprüngliche Fassung der Satzung Seite 7- Hinweis Nr. 2 bzw. Begründung Nrn. 4.2, 7.1.4, 10.4).

6. Höhenlage Fertigfussboden

Die Höhenlage des Fertigfussbodens bezieht sich in diesem Fall, da keine öffentliche Straße vorhanden ist auf die private Erschliessungsstraße, die wiederum eine Meereshöhe von 854,50 aufweist. Da der Fertigfussboden laut Satzung maximal 30 cm höher als die Straße sein darf gilt für die 3 Gebäude eine maximale FFB von 854,80 ü. NN.

7. Begrünte Flachdächer

Der Gemeinderat möchte, dass Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach begrünt werden müssen. Da bisher innerhalb des Bebauungsplanes nur Satteldächer zugelassen waren, wird der entsprechende Passus unter Textlicher Teil C - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften Ziffer 1.1 dahingehend geändert.

8. Verfahrensschritte

Beschluss zur 2. Änderung und Erweiterung	25.11.2021
Bekanntmachung des Änderungs- und Erweiterungsbeschlusses	26.03.2022
Billigungbeschluss Entwurf	28.04.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	24.05.2022 – 28.06.2022
Öffentliche Auslegung	24.05.2022 – 28.06.2022
Satzungsbeschluss	xx.xx.2022
Inkrafttreten

Planverfasser :

hofmann & dietz, architekten, irsee