

C) Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung ist in folgender Abbildung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 538 m². Es handelt sich um die Flurnummer 1649. Dieses Grundstück wird nördlich von der Talstraße erschlossen und grenzt südlich an die Lobach an.

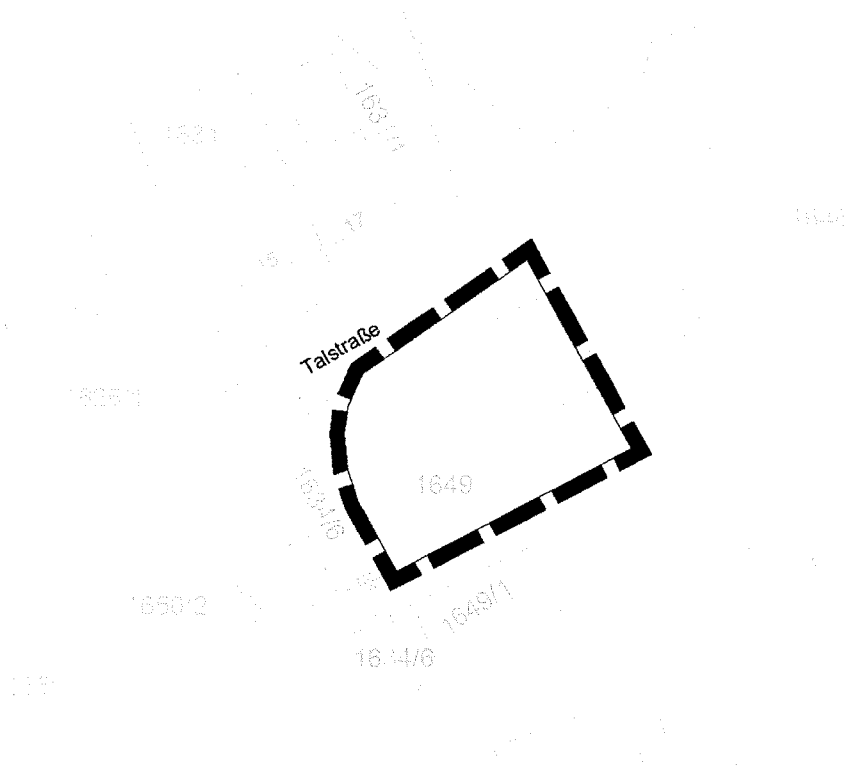


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, nicht maßstäblich

2. Veranlassung

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1649 soll ein Wohnhaus entstehen. Auf dem Grundstück war eine Garage errichtet worden, welche bisher der Haus Nr. 15 und 17 auf den Fl. Nr. 1631 und 1631/1 zugeordnet war. Der bestehende Bebauungsplan weist für die Fl. Nr. 1649 nur Flächen für Nebengebäude aus. Der gültige Bebauungsplan „Ortskern Lobach“ (Satzungsbeschluss vom 03.05.2004) muss daher geändert werden. Die Erschließung ist über die Talstraße gesichert.

Es wurde ein Entwurf erarbeitet, der die dafür nötigen Änderungen im Bebauungsplan darstellt.

Das Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung von Wohnraum wird hier angestrebt. Hierbei soll das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich unter 20.000 qm. Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die vermuten lassen könnten, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Landesentwicklungsprogramm 2013 und Regionalplan der Planungsregion Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region All-

gäu (16) dargelegt. Der Bebauungsplan „Ortskern Lobach“ – 1. Änderung entspricht als Innenentwicklungsplan den Zielen der Raumordnung.

2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich als Mischbaufläche dargestellt.

3. Natürliche Begebenheiten

Durch die Lage des Grundstücks an der Lobach stellen sich Anforderungen an eine Betrachtung des Hochwasserschutzes. Hierzu wurden vom Ingenieurbüro für Tiefbau, Gerald Blumrich (IGB) hydraulische Gewässerberechnungen angestellt und ein hydraulisches Gutachten zur Hochwasserberechnung (vom 10.05.2004) erstellt. Die Erkenntnisse hieraus werden in die Planung eingestellt.

4. Planung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Seeg erfährt einen erhöhten Bedarf an Wohnraum. Um diesem zu begegnen entscheidet sich die Gemeinde Seeg den Innenbereich neu zu überplanen. Dabei ist das Ziel Freiflächen und Leerstand sinnvollen Funktionen zuzuordnen (siehe Abbildung 2). Die ausgewählten Flächen der Flurnummer 1649 mit einem Bauplatz soll für eine Einzelhausbebauung geändert werden (siehe Abbildung 3). Dies ist vor allem deshalb möglich, da durch eine Hydraulische Berechnung des Überschwemmungsbereiches der Lobach genau definiert werden konnte und die Wahrscheinlichkeit einer Überflutung in Teilen des Grundstücks Fl. Nr. 1649 konkretisiert werden konnte.

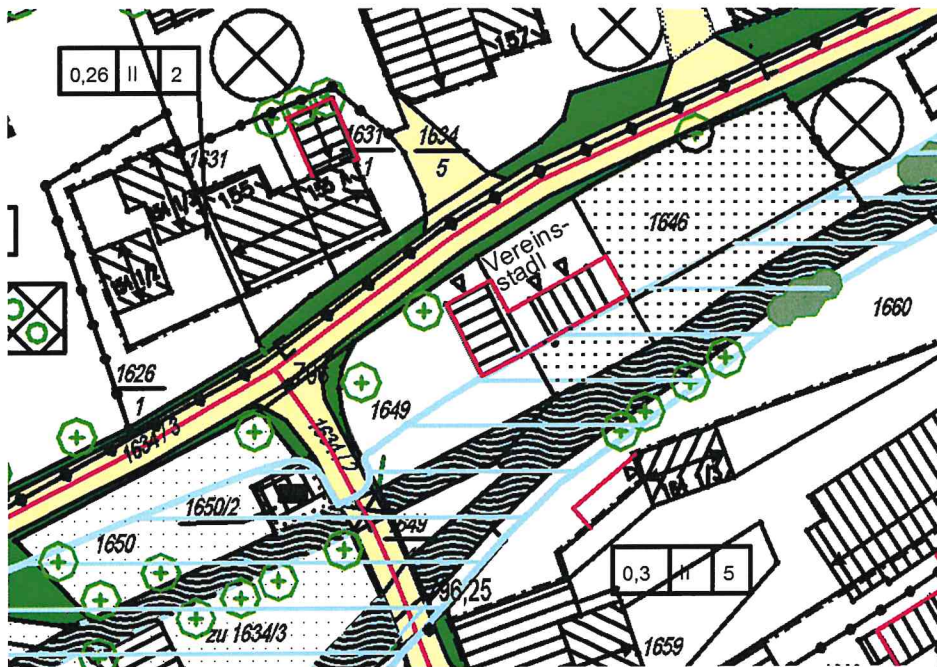


Abbildung 2: Lageplan des Bebauungsplanes Nr. 13, unmaßstäblich

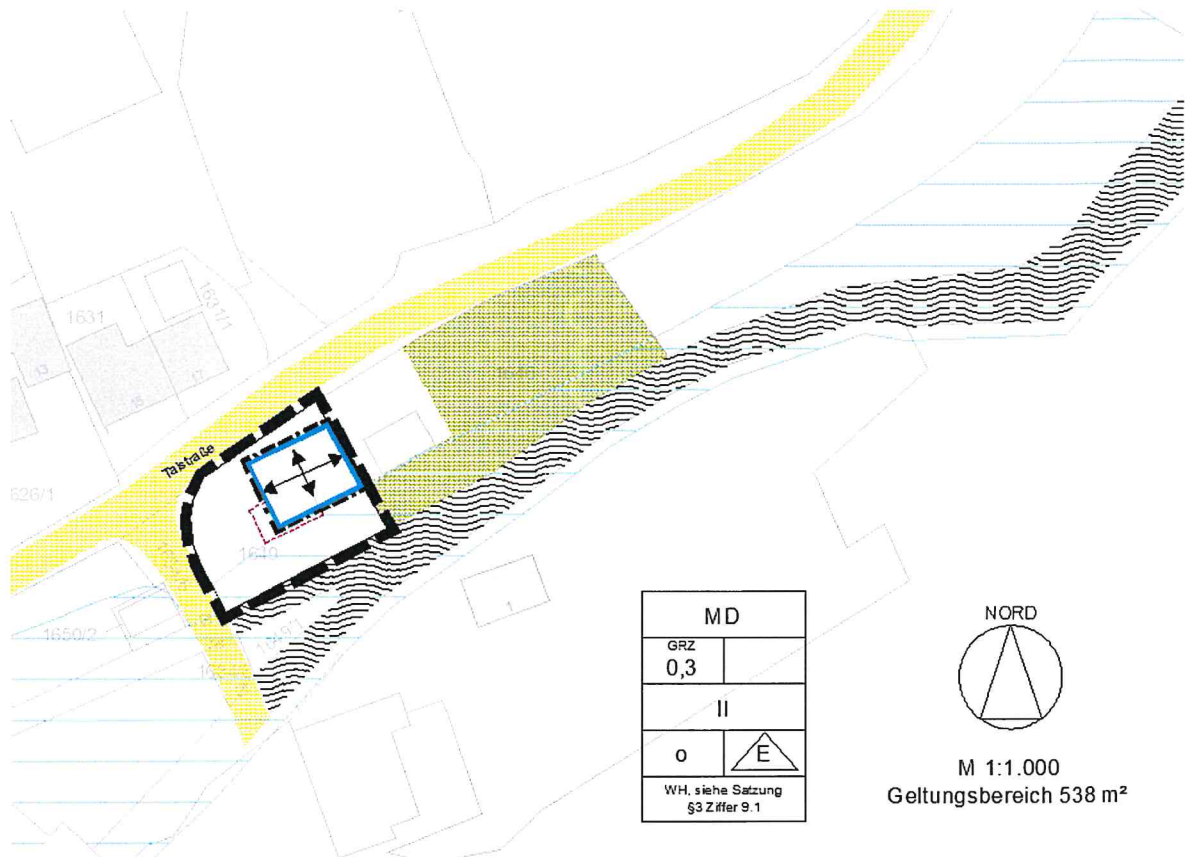


Abbildung 3: Ausschnitt des Bebauungsplanes „Ortskern Lobach“ – 1. Änderung, unmaßstäblich

2. Hochwasserschutz

Das Gutachten „Erläuterung mit Auszügen aus der hydraulischen Gewässerberechnung“ vom 10.05.2004 (Anlage 2) zeigt, dass der in den Profile 6 und 7 berechneten (und auch 1999 beobachteten) HQ-100-Höchststand von 795,83 m üNN (Profil 6) und 795,78 m üNN (Profil 7) vorliegt. Eine Bebauung ist nur unter Berücksichtigung dieser Aussage möglich. Die Lage des Gebäudes sollte demnach höher als die angegebenen HQ-100-Quoten liegen.

Maßnahmen zur Wiederherstellung gegebenenfalls ausfallenden Retentionsraums bei der Bebauung der Flächen bei den Profillinien 10 und 11 werden ebenfalls vorgeschlagen. Für das gegenständliche Vorhaben sind die Profillinien 6 (Süd) und 7 (Nord) maßgeblich und analog anzuwenden. Die Bau- und Umgrenzungen wurden dementsprechend gewählt. Die Umgrenzung für Nebengebäude (15.3 PlanZV) hingegen den HQ-100-Gefährdungsbereich tangieren. Daher ist hier bei der Errichtung durch den Bauherren darauf zu achten, baulichen Schutz gegen Hochwasser und gegebenenfalls Ausgleich für verloren gegangenen Retentionsraum zu schaffen.

Bedingt durch den Klimawandel können auch Hochwasserereignisse mit höheren Pegeln oder gesteigerter Frequenz auftreten können und daher gesonderte Maßnahmen durch den Bauherren in Betracht zu ziehen sind.

Eine Bebauung ist demnach möglich, birgt aber ein vertretbares Restrisiko.

In den nachfolgenden Abbildungen sind Auszüge aus dem Gutachten „Erläuterung mit Auszügen aus der hydraulischen Gewässerberechnung“ vom 10.05.2004 zum Veranschaulichen der Situation dargestellt:

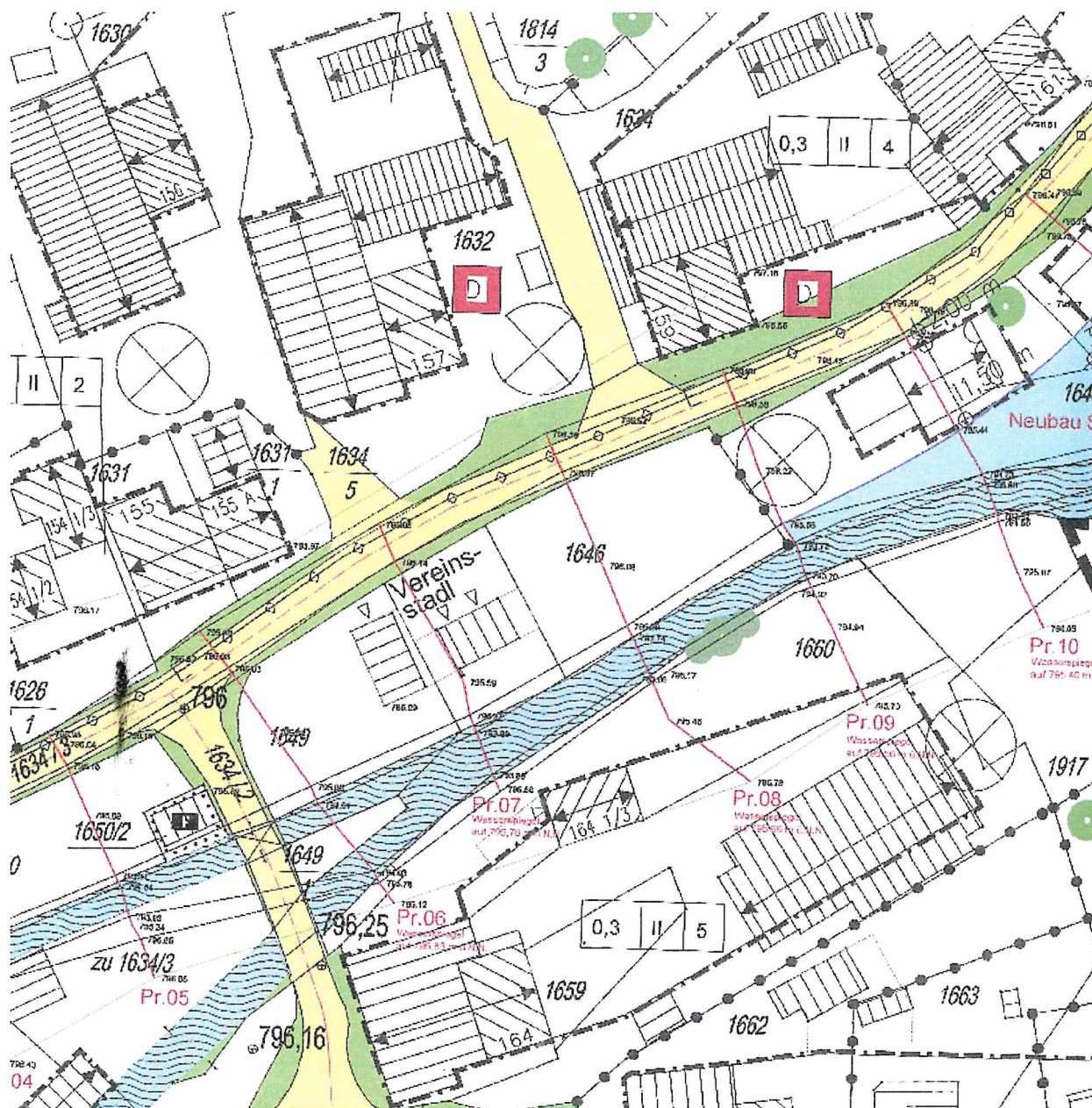


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Gutachten „Erläuterung mit Auszügen aus der hydraulischen Gewässerberechnung“ vom 10.05.2004; hier Übersichtslageplan mit Profilschnitten

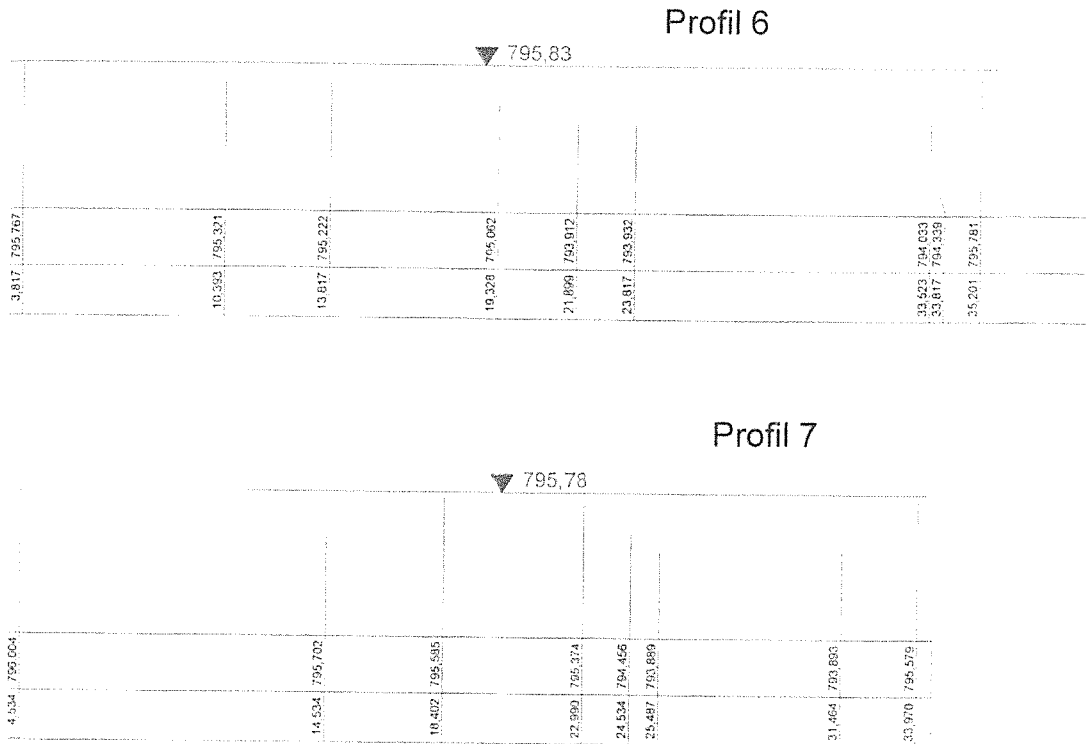


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Gutachten „Erläuterung mit Auszügen aus der hydraulischen Gewässerberechnung“ vom 10.05.2004; hier Profil 6 und Profil 7 mit Darstellung der Quote der HQ 100

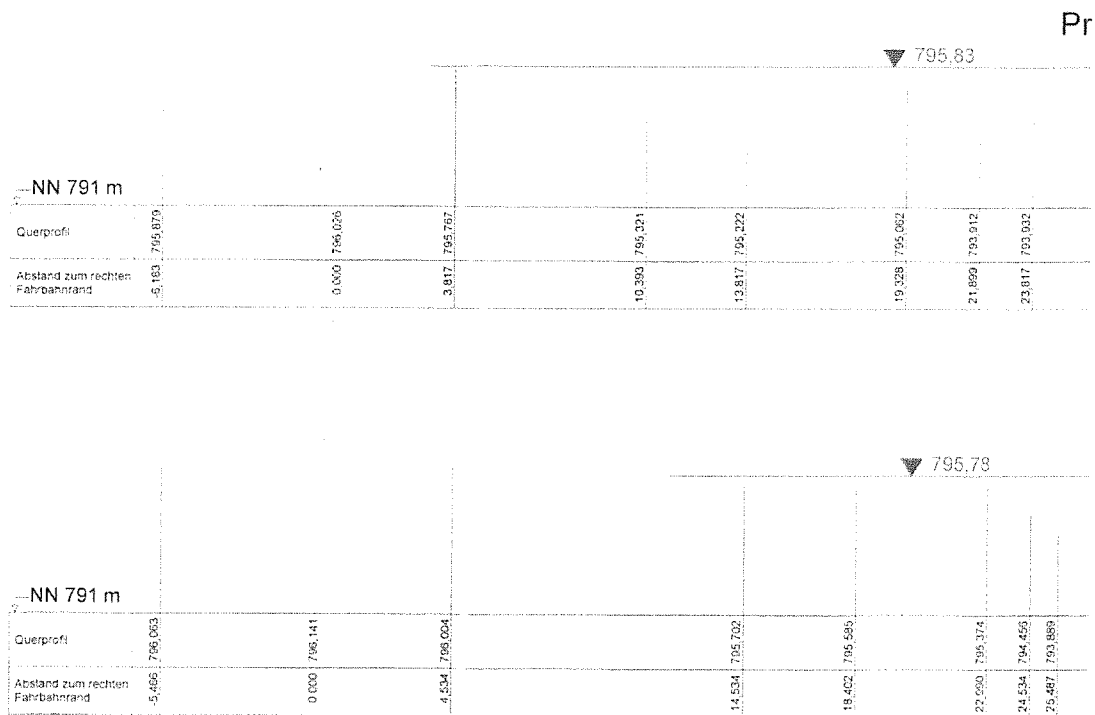


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Gutachten „Erläuterung mit Auszügen aus der hydraulischen Gewässerberechnung“ vom 10.05.2004; hier Profil 6 und Profil 7 mit Darstellung der Quote der HQ 100

Die Regierung von Schwaben hat mit Schreiben vom 04.02.2016 folgendes mitgeteilt:

„Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

7.2.5 (G): Hochwasserschutz“

2.2

„Gemäß LEP 7.2.5 (G) sollen zur Verringerung der Risiken durch Hochwasser u.a. die Rückhalteräume an

Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets direkt an der Lobach bitten wir die Gemeinde Seeg, diesen Grundsatz zu berücksichtigen.“

Hierzu hat die Gemeinde folgende Abwägung getroffen:

Der vorgetragene Belang des Hochwasserschutzes wurde bereits in der Planung berücksichtigt. Eine hydraulischen Gewässerberechnung“ vom 10.05.2004 ist bereits Gegenstand der Planung. Siehe hierzu Punkt 4 Unterpunkt 2 der Begründung.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat mit E-Mail vom 08.02.2016 folgendes mitgeteilt:

„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Das mit vorliegendem BBP überplante Grundstück grenzt unmittelbar an die Lobach (Gew. III). Im Rahmen früherer Bauleitplanungen wurde im Bereich des Ortsteils Lobach bereits das bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) von der Lobach verursachte Überschwemmungsgebiet berechnet (siehe hydraul. Gutachten vom 10.05.2004, Ing.-Büro Blumrich, Kempten). Daraus geht hervor, dass der südliche Bereich der Planungsfläche bei HQ100 überschwemmt wird. Das Baufenster grenzt unmittelbar an den Rand der berechneten Überschwemmungsfläche.

Das Baugrundstück liegt im bebauten Ortsbereich von Lobach. Auf dem Grundstück besteht bereits ein Garagengebäude. Durch das Vorhaben wird deshalb nur ein geringfügiger Retentionsraumverlust verursacht, der nach unserer fachlichen Einschätzung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Abflussverschärfung ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Überschwemmungssituation ist eine hochwasserangepasste Bauweise (Keller als wasserdichte Wanne, Fußboden im EG in ausreichender Höhe, etc.) vorgesehen. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im EG ist im vorliegenden Satzungsentwurf mit 30 cm über dem berechneten HQ100-Wasserspiegel (795,83 m ü. NN) angegeben.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist zu empfehlen, die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss 50 cm über dem berechneten HQ100-Wasserspiegel festzulegen.

Des Weiteren wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das bestehende Gelände südlich und westlich der geplanten Baufläche sowie der Uferbereich der Lobach höhenmäßig nicht verändert, d. h. insbesondere nicht aufgefüllt werden dürfen.

Die Bauherren sind auf die bestehende Hochwassergefährdung auf dem Baugrundstück hinzuweisen.“

Hierzu hat die Gemeinde folgende Abwägung getroffen:

„Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Erhöhung der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschosses von 30 auf 50 cm über dem berechneten HQ100 Wasserspiegel wird vorgenommen. Darüber hinaus wird der Bauherr über eine Hochwassergefährdung auf dem Grundstück informiert.“

3. Erschließung/ Technische Infrastruktur/ Naturschutzfachlicher Hinweis

a. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene „Talstraße“ sichergestellt

b. Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Sie ist gesichert. Die Kläranlage befindet sich beim Ort Seeg.

Eine Versickerung ist aufgrund im Umfeld bekannt gewordenen Bodenverhältnisse möglich. Erhöhte Niederschlagsmengen könnten weitere Maßnahmen erforderlich machen, hierzu wird auf die Erschließungsplanung verwiesen. Den Bauherrn bleibt es unbenommen, einen Regenwasserrückhalteschacht einzubauen, der als Brauchwasserzisterne funktionieren kann. Der Überlauf der Zisterne ist in die gemeindliche Entwässerungsanlage einzuleiten. Das Oberflächenwasser, insbesondere von Garagenvorplätzen und sonstigen befestigten Flächen des privaten Grundstücks, darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.

c. Stromversorgung

Die Elektrizitätswerke Reutte haben mit Schreiben vom 01.02.2016 folgendes mitgeteilt:

„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches "Ortskern - Lobach" In der Gemeinde Seeg ist über unser regionales Mittelspannungsverteilungsnetz (20 kV) und die bestehende, sich jedoch außerhalb befindliche 20 kV- Trafostation "Lobach" sichergestellt.“

d. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / naturschutzfachlicher Hinweis

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwendungen. Folgende Punkte sind jedoch zu beachten:

Die auf dem Baugrundstück befindlichen Bäume und Sträucher sind, soweit sie sich nicht im unmittelbaren Baugrubenbereich befinden, zu erhalten. Sie dürfen ohne Zustimmung des Landratsamtes Ostallgäu nicht beseitigt werden.

Während der Bauzeit ist der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume durch einen Zaun abzusichern. Der Wurzelbereich darf nicht von schweren Fahrzeugen überfahren werden; Aushub, Baumaterial oder Baumaschinen dürfen dort nicht gelagert werden.

Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um eine Fläche auf der eine Garage errichtet ist, die durch ein Wohnhaus ersetzt werden soll. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Grundstück um ein Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Ein besonderer externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Nach Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 hat die Gemeinde Seeg am 07.03.2016 den Bebauungsplan „Ortskern Lobach“ – 1. Änderung nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den 07.03.2016

Seeg, den 14.3.2016


Thomas Haag
Stadtplaner



Markus Bertold,
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Anlage 2: „Erläuterung mit Auszügen aus der hydraulischen Gewässerberechnung“ vom 10.05.2004