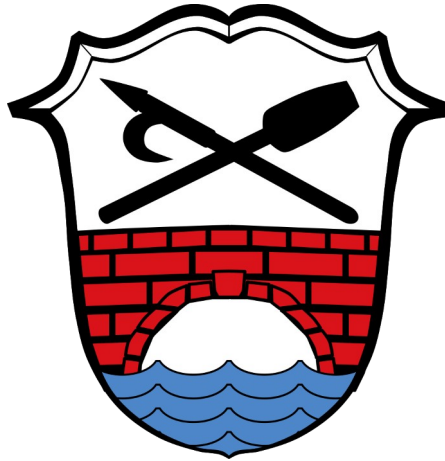


# Gemeinde Lechbruck am See

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Falchen West“, 2. Änderung  
gemäß § 13a BauGB

## Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Entwurf

i.d.F. vom 28.11.2023

<b>Auftraggeber</b> Gemeinde Lechbruck am See Flößerstraße 1 86983 Lechbruck am See	Tel.: 08862.9878.0 E-Mail: rathaus@lechbruck.de
<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Lechbruck am See  
für den Bebauungsplan Nr. 17 „Am Falchen West“, 2. Änderung gemäß § 13a  
BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Lechbruck am See folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Südrand der Ortslage Lechbruck am See im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Falchen West“. Es liegt nördlich der namensgebenden Straße Am Falchen, über welche das gesamte Areal des ursprünglichen Bebauungsplanes erschlossen wird.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1338/6 (TF, Straße Am Falchen) und 1372/34, alle Gemarkung Lechbruck.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,07 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 28.11.2023. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 28.11.2023, beigefügt.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1. Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 „Am Falchen West“ die Planzeichnung im Geltungsbereich der gegenständlichen 2. Änderung.
- 3.2. Die Satzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Falchen West“ bleibt bestehen.
- 3.3. Es ändern sich im Textteil des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 „Am Falchen West“ lediglich die nachfolgenden textliche Festsetzungen:
  - Der Punkt 2. im Paragraph 2 „Maß der baulichen Nutzung“ in der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

„Maximal zwei Geschosse, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, sogenannte I D Bebauung, bzw. es gilt Bestandsschutz.  
Maximal zulässige Wandhöhe ist 6,55 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die OK FFB EG darf maximal 768,65 m ü NN liegen.  
Insgesamt darf der genannte Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht höher als 774,70 m ü NN liegen.“
  - Der Punkt 6. im Paragraph 2 „Maß der baulichen Nutzung“ in der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

„Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Flächen zulässig. Sie sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.  
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze, pro Ferienwohnung bzw. Gästezimmer mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.“
  - Der Paragraph 3 „Gestaltung“ in der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

- „1. Dachform: Satteldach, für untergeordnete Bauteile und Garagen auch Flach- oder Pultdach  
2. Dachneigung: 18°-24°  
3. Dachdeckung: kleinteilige Dachziegel/Betondachsteine, naturziegelrot bzw. anthrazit  
4. Dachaufbauten: Dachaufbauten wie Gauben, Einschnitte, Quergiebel sind unzulässig.  
5. Einfriedungen: straßenseitig – Holzzäune ohne Sockel, maximal 0,90 m hoch, seitlich und rückwärtig sind auch andere Materialien zulässig.“

#### § 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplan Nr. 17 „Am Falchen West“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB , bestehend aus der Satzung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.11.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lechbruck am See, den

---

Werner Moll, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Südrand der Ortslage Lechbruck am See im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Falchen West“. Es liegt nördlich der namensgebenden Straße Am Falchen, über welche das gesamte Areal des ursprünglichen Bebauungsplanes erschlossen wird.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1338/6 (TF, Straße Am Falchen) und 1372/34, alle Gemarkung Lechbruck.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,07 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

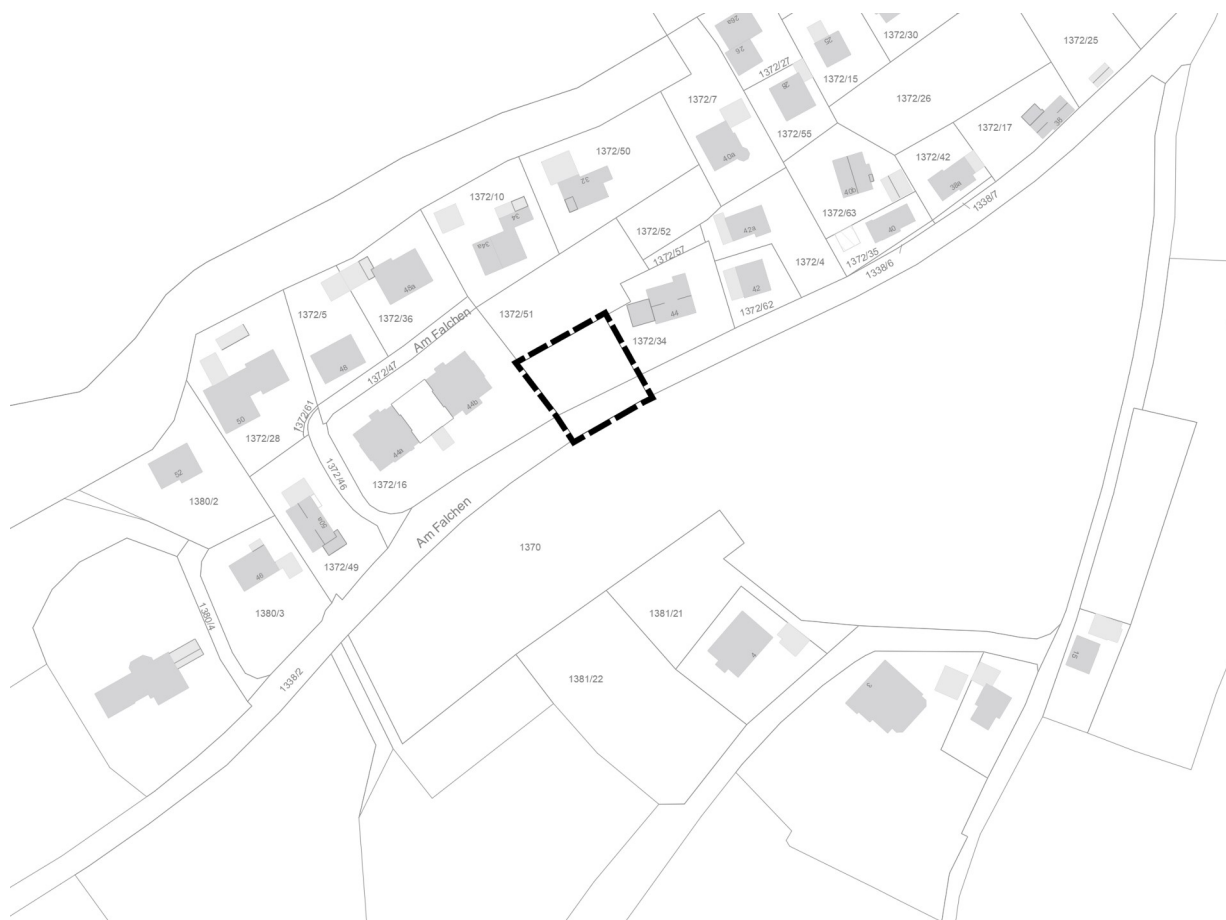


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

#### 2.1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Lechbruck am See möchte im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Falchen West“ eine geringfügige Nachverdichtung zulassen. So wird auf einem recht großen Grundstück, das bereits in seiner östlichen Hälfte bebaut ist, ein weiteres Baufenster geschaffen. Dieses liegt direkt an der erschließenden und für den Bebauungsplan namensgebenden Straße Am Falchen, wie aus obenstehender Abbildung 1 zu entnehmen ist. Diese Abbildung verdeutlicht auch, dass die gegenständliche Planung damit einen Lückenschluss der bereits bestehenden Bebauung darstellt.

Auf dem nördlich des gegenständlichen Grundstückes liegenden Fl. Nr. 1372/51 wird durch den Lückenschluss kein unkontrolliertes Baurecht gemäß § 34 BauGB geschaffen, da dieses Grundstück bereits im ursprünglichen Bebauungsplan überplant worden ist, vgl. untenstehende Abbildung 2. Somit kann hier von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden.

### 3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Plan im Wesentlichen nur die Planzeichnung im Bereich der gegenständlichen Änderung. Ein bestehendes Grundstück wird dabei geteilt, im bisher unbebauten Bereich wird eine zusätzliche Baugrenze geschaffen, vgl. untenstehende Abbildung 2. Damit dient die Planung der Nachverdichtung.

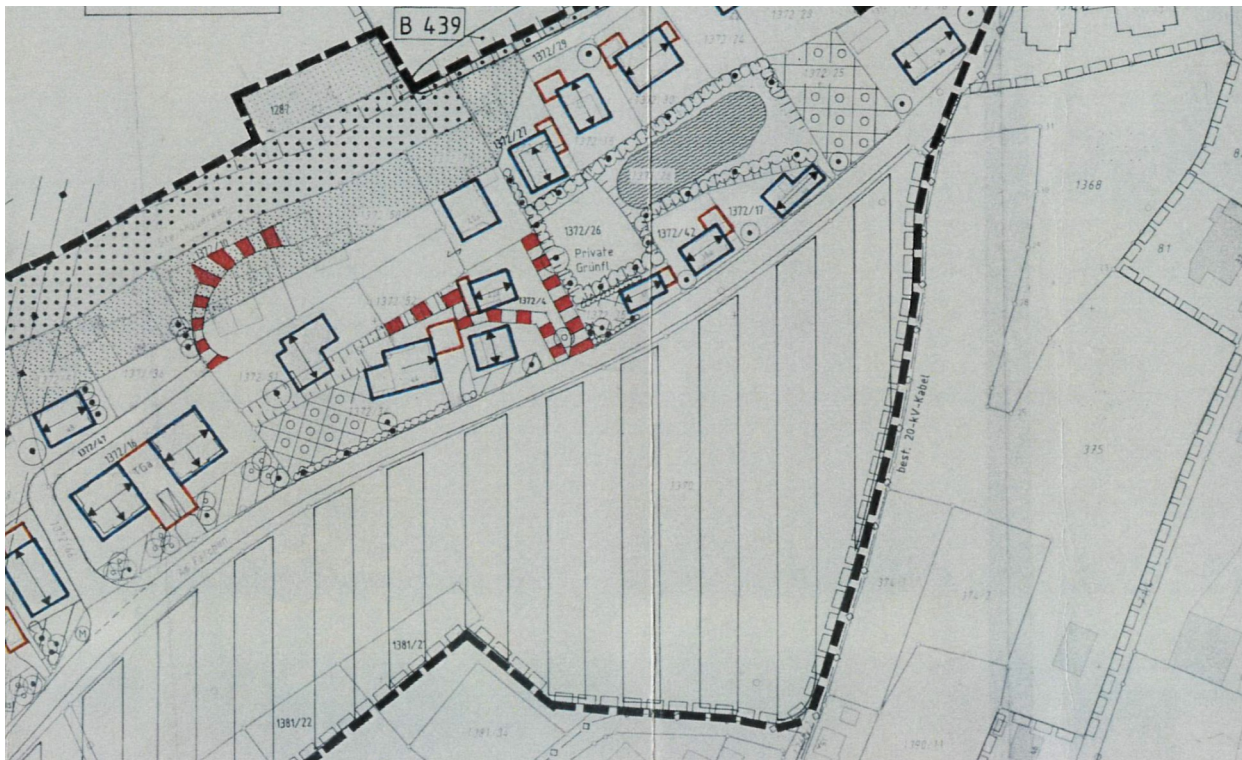


Abbildung 2: Ausschnitt der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Falchen West", unmaßstäblich

Anders als im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 „Am Falchen West“ regelt die gegenständliche Änderung nun darüber hinaus auch, dass Garagen generell außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Im ursprünglichen Plan waren Garagen nur innerhalb der Baugrenzen sowie der gesondert gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen möglich. Um hier etwas mehr planerische Freiheit zu gewähren, wurde die Festsetzung entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wurde eine größere Wandhöhe zugelassen. Statt der ursprünglich im Plangebiet zulässigen 5,75 m Wandhöhe sind nun 6,55 m zulässig. Dies ist gerechtfertigt durch die mittlerweile aufgrund von Wärmedämmung etc. deutlich dickeren Dachaufbauten. Durch Wärmedämmung etc. sind Dächer mittlerweile deutlich stärker als 1999, als der ursprüngliche Bebauungsplan in Kraft trat. Dies rechtfertigt die größere Wandhöhe, um dennoch in etwa gleichen Wohnraum im Gebäude zu ermöglichen. Um zu gewährleisten, dass das Gebäude dennoch nicht zu hoch wird, wird eine maximale Höhe ü NN für die Oberkante der Wandhöhe, den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.

Darüber hinaus wurden für untergeordnete Gebäudeteile und Garagen auch Flach- sowie Pultdächer zugelassen sowie neben der bisher zulässigen Dacheindeckung in roten Farben auch anthrazitfarbene Dächer. Dies entspricht zum einen der angrenzenden bzw. umliegenden Bebauung, zum anderen sind viele Dächer heutzutage mit Solarmodulen bestückt, welche farblich eher mit Anthrazit als mit Rot harmonieren.

### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lechbruck verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist die Fläche der gegenständlichen Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 3. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die gegenständliche Planung ist somit nicht notwendig.

Diese wäre auch so im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB: „Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

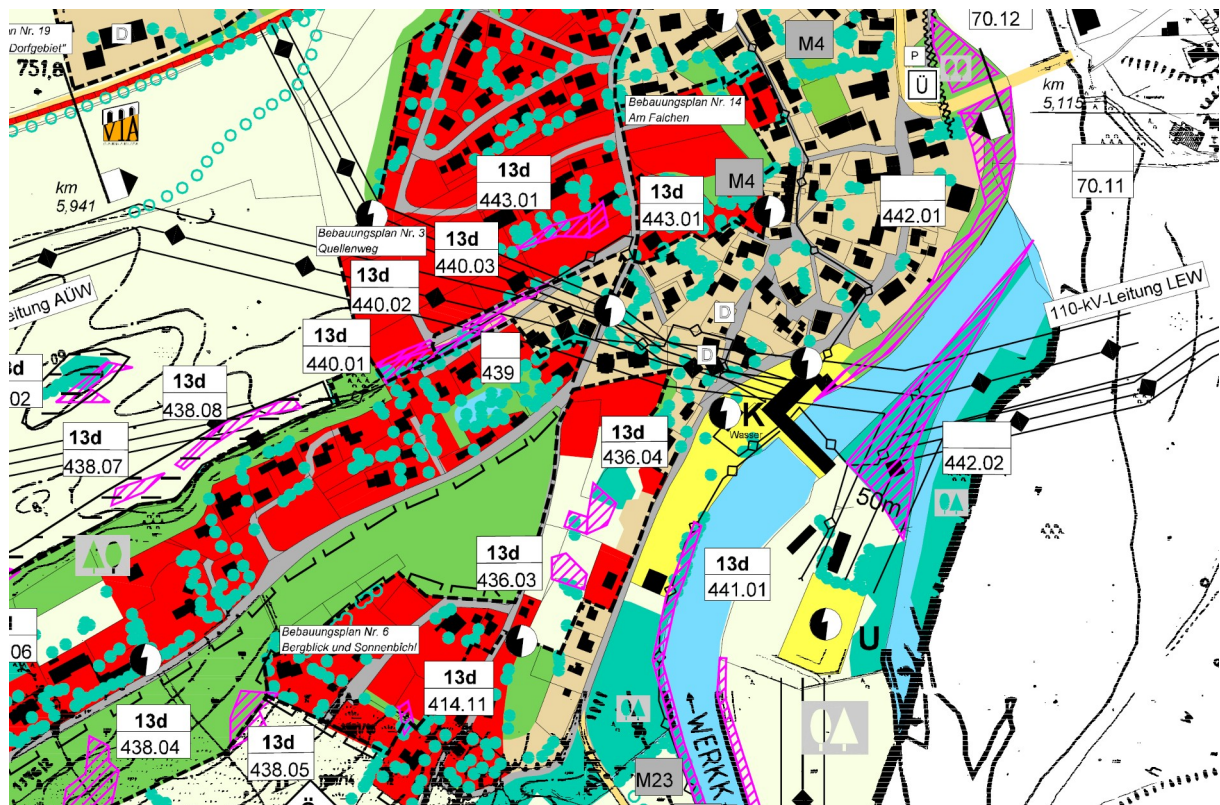


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Lechbruck im Bereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

## 5. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

### 5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 17 „Am Falchen West“ bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat für das Plangebiet eine Streuobstwiese festgesetzt, vgl. obenstehende Abbildung 2. Diese wird im Zuge der Bebauung des Plangebietes entfernt werden müssen. Durch die Grünordnung des ursprünglichen Bebauungsplanes, die weiterhin ihre Gültigkeit behält, wird dennoch für eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gesorgt.

### 5.2. Biotope

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs findet sich einzelne Biotope. Diese liegen überwiegend nördlich des Geltungsbereiches, am Nordrand der langgezogenen Besiedlung im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Falchen West“. Die dortige Bewaldung mit ihren Biotopen ist aber durch mehrere Bauplatzreihen vom gegenständlichen Plangebiet getrennt. Diesbezüglich ist nicht von einer Beeinträchtigung der Planung auszugehen.

### 5.3. Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 17 „Am Falchen West“, 2. Änderung behält das grünordnerische Konzept des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Falchen West“ bei. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

## 6. Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wird am Verfahren beteiligt.

## 7. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist im ursprünglichen Bebauungsplan in der Grünordnung geregelt. Dort hieß es unter Paragraph 4 unter anderem:

„Die nicht überbauten Flächen sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum heimischer Art zu pflanzen, siehe Hinweise und Empfehlungen – Artenliste und Bebauungsplanzeichnung.

Darüber hinaus ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück breitflächig zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus trifft der ursprüngliche Bebauungsplan keine Festsetzung zur Gestaltung unbebauter Flächen.

## 8. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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.

## 9. Lärmschutz

Das Umfeld des Plangebietes besteht aus freier Feldflur sowie Wohnbebauung. Diesbezüglich sind keine Lärmkonflikte zu erwarten.

## 10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seinem Umland bis zu knapp 300 Metern befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Es sind keine Konflikte zwischen der gegenständlichen Planung und dem Denkmalschutz zu erwarten.

Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG.

*„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.“*

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 11. Energieversorgung / Telekommunikation

Die Erdgas Schwaben GmbH, die Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH (VWEW), die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH werden am Vorhaben beteiligt.

## 12. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Lechbruck am See, den

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Werner Moll, Erster Bürgermeister