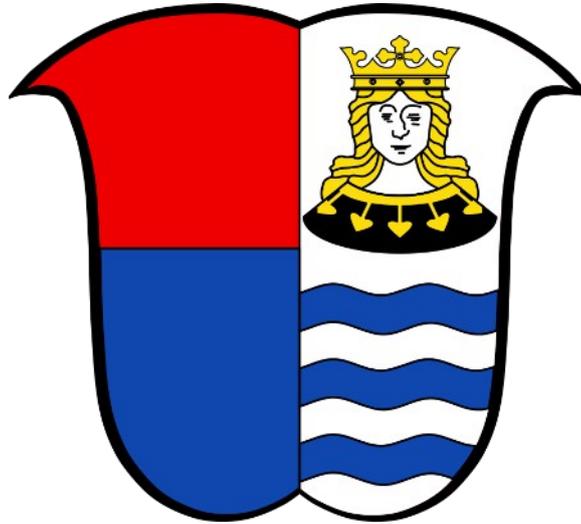


Markt Obergünzburg
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“
mit integrierter Grünordnung

i. d. Fassung vom 05.12.2023

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

Auftraggeber: Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Eingriff und Kompensation Planungsbüro für Freiraumgestaltung und LandschaftsEntwicklung Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger Lindenstraße 13a, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.41697

Satzung des Marktes Obergünzburg für den Bebauungsplan „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“ mit integrierter Grünordnung

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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Obergünzburg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand des Obergünzburger Ortsteiles Ebersbach, südlich der Hauptstraße / Staatsstraße St 2055, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, und westlich der Straße Am Bergblick und südlich der Bestandsbebauung.

Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1130 (TF), 1130/1, 1130/2, 1135, 1135/4, 1135/20 (Straße Am Bergblick), 1135/21 (Lärmschutzwand), 1135/21-/30, 1135/31 (WHB), 1211/2 (TF, St 2055), 1134 und 1134/5, sowie 1134/4, 1134/6-/10, 1133, 1133/1-/11, 133/3-/8, 148, 148/2 (TF, „der mittlere Krautgartenweg zur Viehweide“), 148/4 (TF), 149 (TF), 386/3 (TF, „Unterer Krautgartenweg zum Jungen Schuß“), 386/4 („Rosenweg“), alle Gemarkung Ebersbach.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der Fassung vom 05.12.2023. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, unterteilt in die Teilgebiete WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4, festgesetzt.
- 3.2 Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.3 Es werden Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. In der mit „WHB“ bezeichneten Fläche für einen Wasserhochbehälter gilt Bestandsschutz. Die zweite Fläche ist für eine Transformatorenstation ausgewiesen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und die maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Ferner wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Wand- und Firsthöhen. Die Angaben sind in der Planzeichnung oder unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
 - 4.1.1 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.2 Maximal sind in den Teilgebieten folgende Geschosszahlen zulässig:
 - 4.2.1 WA-1 und WA-2: zwei Vollgeschosse

4.2.2 WA-3 und WA-4: drei Vollgeschosse

4.2.3 WHB: ein Vollgeschoss

4.3 Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Bebaubarkeit eingeschränkt:

4.3.1 Die Bauplätze mit dem Index 22, 23 und 24 auf der Fl. Nr. 1134/6 bis /8 dürfen erst dann bebaut werden, wenn die Erschließung durch die öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer für PKW mit Gehwegverbindung nach Süden) hergestellt ist.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO:

WA-1: nur Einzelhäuser,

WA-2 und WA-3: Einzel- oder Doppelhäuser

WA-4: keine Einschränkung

5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Überschreitung (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Garagen, Stellplätze Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Vor dem Garagtor ist bei senkrechter Zufahrt ein Abstand zur Hinterkante Straße (bzw. Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche) von mind. 5 m (einer Stellplatztiefe) einzuhalten.

6.2 Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 BayBO mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zur oder auf der Grenze zu errichten. Sie gelten als Grenzgarage. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung.

6.3 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatz- und Garagen-satzung des Marktes Obergünzburg.

6.4 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 50 m³ und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern.

6.5 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Es gelten ggf. die Maßgaben nach § 8.3 dieser Satzung.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

7.2 Für die Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen, die östlich an die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Fl. Nr. 1138 und der Fl. 1130 angrenzen, in landschaftsgerechter Art und Weise heimische Gehölze gemäß der Pflanzliste (Obstbäume) mit der Mindestqualität: Hochstamm, 3x v., St.-U. 16-18 cm, zu pflanzen und zu unterhalten.

7.3 Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.4 Auf den Baugrundstücken sind in den privaten Grünflächen pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder 2 Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Je 5 erforderlicher oberirdischer KFZ-Stellplätze ist zusätzlich mindestens ein Baum zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden. In der Bebauungsplanzeichnung sind dafür Pflanzstandorte nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgegeben. Darüber hinausgehende Pflanzungen sind frei wählbar. Von den Standorten kann geringfügig (bis 3 m) abgewichen werden.

7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, """) ist zu beachten.

Pflanzliste:

Bäume (Wuchsklasse)

Mindestqualität: 2 x v. mit Ballen. Stammumfang, gemessen 1 m über Wurzelhals min. 8-10 cm

- Acer campestre*
- Acer pseudoplatanus**
- Quercus robur**
- Tilia cordata**
- Tilia platiphyllos**
- Ulmus laevis*
- Sorbus aucuparia*
- Prunus avium**
- Betula pendula**
- Carpinus betulus**

- Feldahorn (2)
- Berg-Ahorn (1)
- Stieleiche (1)
- Winterlinde (1)
- Sommerlinde (1)
- Flatterulme (1)
- Vogelbeere (2)
- Vogelkirsche (2)
- Birke (1)
- Hainbuche (2)

Obstbäume

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

- Äpfel**
 - Berner Rosenapfel
 - Klarapfel
 - James Grieve
 - Glockenapfel
- Birnen:**
 - Clapps Liebling
 - Gellerts Butterbirne
- Kirschen:**
 - Hedelfinger
- Zwetschgen:**
 - Wangenheims Früh

- Cornus mas* Kornelkirsche
- Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- Sambucus nigra* Holunder
- Corylus avellana* Haselnuss
- Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare* Liguster
- Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.6 Umgang mit Bodenaushub:

Oberboden ist autochthon auf Halden zu lagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Mit Ober- und Unterboden ist fachgerecht zu verfahren (siehe DIN 19731 und DIN 18915). Dem Bauantrag ist ein Konzept zum Umgang mit Aushub beizufügen.

7.7 Eingriff und Kompensation

7.7.1 Es wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Grundflächenzahl $\leq 0,35$
- Bodenabstand der Einfriedung mind. 15 cm als Durchschlupf für Kleintiere
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei Erdarbeiten, Vermeidung von Bodenverdichtungen, Erhalt der natürlichen Geländeform
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser bzw. Retention und gedrosselte Abgabe an den Regenwasserkanal, evtl. Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser
- Ausführung der Stellplätze und Zufahrten als Schotterrasen mit versickerungsfähigen Oberflächen

7.7.2 Für den Bereich der Neuausweisung (in der Planzeichnung schraffierte Flächen) ist die Verschlechterung aufzufangen. Im Bereich der neu in Anspruch genommenen Flächen von 1,65 ha kommt es zu Beeinträchtigungen. Die Bewertung der Bedeutung und der Wertpunkte (WP) ist gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft aufgelistet (1-5 WP: gering; 6-10 WP: mittel, 10+ WP: nach BayKompV BNT).

BNT	Bestand	WP	Bedeutung	Fläche [m ²]	Eingriff	Faktor / GRZ	Kompensation (WP)
G11	Intensivgrünland, V32 Schotterweg	3	gering	9.865	WA inkl. Erschließung	0,30	8.879
K132	Artenreiche Saum- und Staudenflur, frischer bis mäßig trockener Standort	8	mittel	165	Erschließung	0,35	462
G11	Intensivgrünland	3	gering	1.855	WA inkl. Erschließung	0,35	1.948
B312	Einzelbaum, mittlere Ausprägung	8	mittel		Öfftl. Grünfläche		-
G11	Intensivgrünland	3	gering	187	Öfftl. Grünfläche		-
G11	Intensivgrünland	3	gering	903	Priv. Grünfläche		-

BNT	Bestand	WP	Bedeutung	Fläche [m²]	Eingriff	Faktor / GRZ	Kompensation (WP)
K122	mäßig artenreiche Saum-/ Staudenflur, frischer bis mäßig trockener Standort	8	mittel	238	WA inkl. Erschließung	0,30	572
F13	deutlich verändertes Fließgewässer	8	mittel	110	WA inkl. Erschließung	0,30	264
G11	Intensivgrünland	3	gering	2.868	RRB	0,20	1.721
G11	Intensivgrünland	3	gering	65	RRB / O652	0,20	13
G11	Intensivgrünland	3	gering	20	RRB / F11	0,20	4
	Summe						13.862 WP

7.7.3 Den vorgenannten Beeinträchtigungen werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die nachfolgende Aufwertung im Bereich des Regenrückhaltebeckens entgegengestellt.

BNT	Bestand	WP	Bedeutung	Fläche [m²]	Folgenutzung / Entwicklungsziel nach BayKompV	Aufwertung [WP / Bedeutung]	Kompensation [WP]
G11	Intensivgrünland	3	gering	80	F12 stark verändertes Fließgew.	+0 / gering	0
G11	Intensivgrünland	3	gering	2788	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	+5 / mittel	13.940
	Summe						13.940 WP

7.7.4 In der Gesamtbetrachtung kommt es nicht zu einer Verschlechterung der naturschutzfachlichen Lage. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für die Bauflächen werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Max. Giebelbreite	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform und -neigung
WA-1	13,00 m	6,00 m	9,20 m	28° - 34°, SD
WA-2	10,00 m	6,00 m	9,40 m	28° - 34°, SD
Variante WA-2	11,00 m	6,20 m	8,30 m	18° - 24°, SD
WA-3, WA-4	10,00 m	6,30 m	9,70 m	28° - 34°, SD
Variante WA-3, WA-4	11,00 m	6,70 m	9,00 m	18° - 24°, SD
WHB (Bestand)	k.F.	6,2 m	k.F.	<30°, k.F.
Trafostation	k.F.	3 m (mittlere WH)	4,5 m	<30°, k.F.

Definition

SD = Satteldach

k.F. = keine Festsetzung

Giebelbreite = Distanz zwischen den Außenkanten der Traufwände, ohne Einbezug von untergeordneten (<40% der Gebäudeseite) Anbauten (örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO)

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt das Maß von der talseitigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von natürlicher Geländeoberfläche bis Oberkante Dachfirst bzw. Oberkante Attika.

Die OK FFB darf maximal 0,50 m über der Hinterkante Straße liegen, in Höhe des Eingangs gemessen.

8.2 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.3 Es sind Satteldächer zulässig; Walm-, Pult- und Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauteile mit maximaler Giebelbreite von 7 m, Anbauten, Garagen mit einer Größe von max. 3 m x 6 m und ähnliche Bauteile zulässig. Bei traufseitig angesetzten Pultdächern ist die gleiche Dachneigung wie die des Hauptdaches zu wählen. Soweit bei den Satteldächern kein gleichschenkliges Satteldach entstehen sollte, ist die Schenkelaufteilung im Verhältnis 2 : 1 bei gleicher Dachneigung auszuführen.

- 8.4 Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.5 Dachgestaltung:
Quergiebel und Gauben sind zulässig. Die Wandhöhe von Gauben und Quergiebel darf die Wandhöhe des Gebäudes um maximal 1,50 m überschreiten. Diese dürfen maximal 2/3 der Länge der Gebäudeseite einnehmen. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Dachüberstände betragen für Satteldächer bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m; bei Garagen mind. 0,30 m. Dachbegrünung ist zulässig.
- 8.6 Solarenergieanlagen sind flächig und harmonisch auf der Dachfläche integriert zu gestalten. Aufständerungen sind bis max. 0,15 m und nur parallel zur Dachfläche zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.7 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Erschließung

- 9.1 Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Formhecken zur freien Landschaft hin sind unzulässig.
Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind optisch zu gliedern und in einer Bauweise auszuführen, die für Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc. mit mind. 0,15 m Bodenfreiheit)
- 9.2 Der Mindestabstand für die Einfriedung vom öffentlichen Grund muss 0,50 m betragen. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.
- 9.3 Abgrabungen sind auf das für die Bauvorhaben erforderliche Maß zu begrenzen.
- 9.4 Aufschüttungen zur Angleichung an öffentliche Verkehrsflächen sind zulässig. Das natürliche Gelände ist sonst möglichst zu erhalten. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.
- 9.5 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit (Hinterkante Straße) sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Für Tiefgaragen sind auch breitere Zufahrten zulässig, falls erforderlich.
- 9.6 Auf den Baugrundstücken 5 und 19 ist je eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Fassungsvermögen einzurichten, die das nicht versickerbare anfallende Oberflächenwasser auffängt und mit gedrosselter Einleitung ins bestehende Mischsystem angeschlossen wird. Die übrigen Grundstücke werden im neu einzurichtenden Trennsystem angebunden. Die Einrichtung von Zisternen wird auf allen Grundstücken empfohlen.
- 9.7 Für jeden Bauplatz wird ein Anschlusspunkt ans Nahwärmenetz eingerichtet.
- 9.8 Kfz-Stellplätze dürfen nicht versiegelt 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, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.9 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Es gilt die Werbeanlagensatzung des Marktes Obergünzburg.

§ 11 Immissionsschutz

11.1 Lärmschutz

An der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle wird entsprechend Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung errichtet:

Lärmschutzeinrichtung (Wall / Wand etc.): Höhe mindestens 2,5 m über OK Fahrbahn der St 2055. Bei Errichtung einer Wand muss diese zur Vermeidung von störenden Schallreflexionen straßenseitig hoch schallabsorbierend verkleidet werden (Schallpegelminderung ≥ 8 dB nach ZTV-Lsw06).

11.2 Eine Fortführung der Lärmschutzeinrichtung über die gesamte Nordseite des Grundstückes für den Hochbehälter ist zulässig.

11.3 Verkehrslärm

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ist anhand der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, Abschnitt 5 zu bemessen.

Hinweis: Die für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet maßgeblichen Außenlärmpegel an den einzelnen Gebäudefassaden (Lärmpegelbereiche) können den Lärmkarten der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 09078.2/B der Fa. Tecum GmbH vom 03.08.2010 entnommen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Bereich der Bauparzelle 1 dürfen an der Nordseite im OG keine zur Lüftung notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

Für nachstehend genannte Gebäude bzw. Gebäudeseiten bzw. Bauflächen gelten folgende Schallschutzmaßnahmen:

Parzelle 1:	EG und OG, Nordseite
Parzelle 2:	OG, Nordseite
Parzelle 3:	EG, Nordseite OG, Nord- und Ostseite

In den genannten Bereichen sind zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtung muss mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel im Aufenthaltsraum gewährleisten. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtung ist so auszulegen, dass die erforderliche resultierende Schalldämmung des gesamten Außenbauteils gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erreicht wird.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

12.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen:

„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 Bayer. Landesamt f. 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.

12.3 Müllabfuhr

Abfallbehältnisse von nicht anfahrbaren Grundstücken sind an den Abholtagen an den dafür vorgesehenen Mülltonnensammelpunkten „M“ für die Abfuhr aufzustellen.

12.4 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden. Die Bodenverhältnisse sind voraussichtlich so, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Es erfolgt eine Beseitigung des Oberflächen- und Niederschlagswassers über das Kanalsystem (teils Misch- teils Trennsystem mit Ableitung zum Regenrückhaltebecken), in das gedrosselt einzuleiten ist.

12.5 Brandschutz

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen des Biotops wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dies kann nach derzeitigem Stand die Baugrundstücke 8, 9, 11-21, 23 und 24, sowie die Grundstücke der Hausnummern Am Bergblick 7, 9 und 11 und Kreuzbergweg 4, 6 und 8 betreffen.

Zur Abwehr von Feuergefahren wird auch auf die Verhaltens- und Ausführungshinweise der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 05.12.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg, den 27. Dez. 2023.


Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister



Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Tecum, Kempten (zu Markt Obergünzburg, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Ebersbach West“, Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen des Bauvorhabens der Fa. Drutzel auf dem Grundstück Fl.Nr. 1138, Beschränkung der Geräuschemissionen der neuen Gewerbefläche und Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen der St 2055, vom 03.08.2010)
- Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft mbH, Altusried, erstellt von Dipl.-Geol. Hermann-J. Brüll: Erschließung Baugebiet „Ebersbach West“, Untersuchungsbericht Nr. 210307, vom 12.04.2021 und Ergänzende geotechnische Untersuchungen im Bereich "Am Bergblick", Untersuchungsbericht Nr. 230102, vom 01.02.2023.

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand des Obergünzburger Ortsteiles Ebersbach, südlich der Hauptstraße / Staatsstraße St 2055, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, und westlich der Straße Am Bergblick und südlich der Bestandsbebauung.

Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1130 (TF), 1130/1, 1130/2, 1135, 1135/4, 1135/20 (Straße Am Bergblick), 1135/21 (Lärmschutzwand), 1135/21-/30, 1135/31 (WHB), 1211/2 (TF, St 2055), 1134 und 1134/5, sowie 1134/4, 1134/6-/10, 1133, 1133/1-/11, 133/3-/8, 148, 148/2 (TF, „der mittlere Krautgartenweg zur Viehweide“), 148/4 (TF), 149 (TF), 386/3 (TF, „Unterer Krautgartenweg zum Jungen Schuß“), 386/4 („Rosenweg“), alle Gemarkung Ebersbach.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung, unmaßstäblich
Schraffur: Erweiterungsflächen (Neuausweisung)

2. Veranlassung

Der Markt Obergünzburg hat sich entschieden, den Bebauungsplan „Ebersbach West“, zuletzt geändert durch die 2. Änderung und Teilaufhebung des Gewerbegebietes, durch die gegenständliche Planung erneut zu ändern. Zur, zumindest teilweisen, Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauplätzen benötigt der Markt neben Innenentwicklungsmaßnahmen auch Siedlungsflächen in noch nicht in der Flächennutzungsplanung ausgewiesenen Bereichen.

Es soll zum Einen die Erschließung, die Grundstücksaufteilung und die Eingrünung im bereits beplanten Teil angepasst werden. Diese Maßnahme ist städtebaulich vertretbar, da sich die ursprüngliche Planung nur geringfügig ändert und durch die gegenständliche Planung flächensparender gebaut wird. Hauptsächlich werden weniger Verkehrsflächen benötigt. Für die weiterhin dringend benötigten Wohnbauplätze werden zudem an die bestehende Ortslage anschließend weitere Bauplätze mit geeigneter Erschließung ausgewiesen. Für das Plangebiet wird zudem im Südosten ein Regenrückhaltebecken zur Bewältigung anfallender Wassermengen eingerichtet.

Der Markt hat eine Flächenbedarfsanalyse erstellen lassen und dabei unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungsmöglichkeiten und eines angemessenen Auflockerungsbedarfes einen Bedarf von ca. 1 ha an Wohnbauflächen ermittelt, der jenseits der zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen für eine organische Entwicklung der Siedlungssituation des Gesamtbereiches des Marktes in den kommenden 10-15 Jahren erforderlich sein wird.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018 ff., derzeit vorliegende Fassung vom 01.06.2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Der Markt Obergünzburg gehört zur gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Diese gehört nach landesplanerischer Einstufung zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden im Anschluss an die Ortslage maßvoll Flächen ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2011. In diesem wird die Erweiterung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Textteil wird beschrieben, dass hier die bauliche Entwicklung begrenzt werden soll. Die Erweiterung des Siedlungsbereiches ist noch nicht dargestellt. Der westliche Wohngebietsteil der Planung ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Erweiterungsbereich liegen teils Dorfgebietsdarstellungen, teils Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft vor. Die Arrondierung der Ortslage erfolgt in die eingeklammerten Bereiche für die Begrenzung der Siedlungserweiterung. Ökologisch empfindliche und landschaftsstrukturell wichtige Bereiche sollen geschont werden. Die im Westen gelegene gewerbliche Baufläche wurde inzwischen zurückgenommen. Diese Entwicklung ist nicht mehr vorgesehen. Eine breite, Distanz schaffende Eingrünung gegenüber einem Gewerbegebiet ist nicht mehr erforderlich. Von einer Gewerbeentwicklung in der westlichen Nachbarschaft ist wegen Gebietsunverträglichkeit ohnehin abzusehen. Die landschaftsbildliche Einbindung ist weiterhin zu gewährleisten.

Die neuen Wohngebäude werden sich mit dem benachbarten Dorfgebiet und den Immissionen der St 2055 / Hauptstraße zu arrangieren haben. Eine schalltechnische Untersuchung liegt für den westlichen Teilbereich vor. Die südliche Erweiterung liegt weiter abseits der Straße.

Das Plangebiet liegt im Naturraum 046-A „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Neuausweisung aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Dort werden die betroffenen Mischbauflächendarstellungen und die Flächen für die Landwirtschaft (mit Klammerdarstellungen) ersetzt durch Wohnbau- und Grünflächen.

4. Bestand

4.1 Geologie

Bodenkundlich liegen rißzeitliche, carbonatisch geprägte Moränenschotter (Einheit „R,,g“) vor. Die Böden sind vorwiegend Braun- bis Parabraunerden (Typ 37). Der Zustand des Bodens nach Bodenschätzung ist gut mit guten Wasserverhältnissen (L II 2). Die Grünlandzahl ist mit 58 bis 52 angegeben. Wassergefahren, Geogefahren oder GERORISK-Objekte sind nicht angezeigt.

Es liegt eine Baugrunderkundung zur Wasserversorgung von Ebersbach (Ersteller: Nickel / GUT, Marktoberdorf, Fassung vom 31.07.2009) vor. Im Bereich des WHB wird der Bodenaufbau nach DPH3 / SCH1 beschrieben. Vereinfacht dargestellt ergibt sich der Bodenaufbau wie folgt: Etwa 0,2 m Mutterboden liegt auf ca. 1,0 m Schluff, die von mindestens 2,4 m Kies unterlagert werden (Erkundungstiefe: 3,60 m). Bei Fl. 1135/4 liegt der Bohrpunkt 7 / DPH2, wo sich eine etwas andere Bodenstruktur ergibt: Unter etwa 0,3 m Mutterboden liegen ca. 2,2 m mächtige Schluffe, die wiederum mindestens 2,5 m Kies aufliegen (Erkundungstiefe: 5,00 m).

Der Mutterboden wird mit Bodenklasse 1 aufgeführt, die Schluffe und Kiese mit Bodenklasse 4, wobei in B7 Bodenklasse 4-5 für die oberen Kiese beschrieben wird und der Grundwasserspiegel bei 3,90 m liegt. Es wird zudem auf auftretendes Schichtwasser hingewiesen.

Für das Plangebiet wurde daher mit Bericht Nr. 210307 vom 12.04.2021 durch die Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried, eine neue geologische Untersuchung vorgelegt, die die Erkenntnislage ergänzt und die Untergrundverhältnisse detaillierter ausführt. Das Gutachten liegt als Anlage der Planung bei.

Zwischenzeitlich wurde durch eine Probegrabung erkannt, dass die Grundwasserlage bei BP 15 aus einer Linse herrührte, die inzwischen abgelaufen ist.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Flächen. Das Gebiet liegt zwischen ca. 848 m üNN Höhe im Südosten und ca. 870 m üNN Höhe im Osten. Von Westen und Norden aus fällt das Gelände in südliche und östliche Richtungen ab. Der alte Hochbehälter auf Fl. 1134 lag unterirdisch und bildete eine eigenständige Geländewulst. Diese ist mit Gehölzen überstanden.

Südlich des Feldwegs (Fl. 386/3) liegen eine Feldgehölzhecke (Biotopfläche, Wald) und unterteilte Parzellen, die

als Dauerkleingärten genutzt werden. Der Graben auf der Talseite des Feldwegs liegt meist trocken, kann jedoch zeitweise, insbesondere bei starkem Regen, Wasser führen.

4.3 Infrastruktur / Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet ist durch die St 2055 und die Straßen Am Bergblick und den Kreuzbergweg erschlossen. Bei den bestehenden Straßenverkehrsflächen der Straße Am Bergblick sind nach Erkundungen der Erschließungsplanung PAK-Belastungen angezeigt. Ferner schließen das „Gässle“ bzw. der Rosenweg an. Bei der Umsetzung der Verbreiterungs- und Umbaumaßnahmen der Verkehrsflächen ist im Besonderen auf die normenge-rechte Vorgehensweise zu achten. Im Detail wird auf die ergänzende Untersuchung von ICP von Januar 2023 verwiesen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes anzuschließen. Teilweise besteht Mischsystem. Die Einwohnergleichwerte der Kläranlage Ebersbach sind ausreichend dimensioniert. Für die durch das Immissionsgutachten geforderte Lärmschutzwand (aus der 1. Änderung übernommen) läuft derzeit ein Bauantragsverfahren.

4.4 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird in den nicht überbauten Bereichen derzeit als landwirtschaftliches Intensivgrün genutzt. An der Staatsstraße liegt der Wasserhochbehälter (Rundgebäude mit begrüntem Flachdach). Die Straße Am Bergblick ist bis zum Wendehammer nach Osten asphaltiert. Zum Zeitpunkt der Planerstellung ist die Fl.-Nr. 1135/3 noch nicht bebaut, ansonsten liegt östlich der Straße Am Bergblick Bestandsbebauung vor. Der Schweizer-Hof liegt südlich. Nordwestlich liegt auf der anderen Seite der Staatsstraße in 50 m Entfernung die Hofkäserei. Der Kreuzbergweg verläuft als Stichstraße hangabwärts von der Hauptstraße und erschließt die Hausnummern 1-8, in denen Wohnnutzung sowie nicht-störende Gewerbe stattfinden. Der bestehende Feldweg im Süden ist nicht asphaltiert und nur als Wirtschaftsweg hergerichtet.

4.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Das nächstgelegene Denkmal (St. Ulrich mit Bodendenkmal Umfeld) ist ca. 300 m von der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt. Eine Beeinträchtigung der Planung durch die Denkmäler ist daher nicht zu erwarten. Die Straße durch Ebersbach wird seit 1339 erwähnt, in der weiteren Umgebung gibt es sogar römische Spuren. Somit ist es nicht ausgeschlossen, auf weitere Siedlungsspuren zu stoßen.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

4.6 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet oder sonstige Schutzflächen. Die Betroffenheit geschützter Arten ist nicht angezeigt.

Südlich des Plangebiets liegt auf der anderen Seite des Feldwegs die lokal bedeutsame Biotopstruktur Nr. 8128-0104-004 – eine Feldgehölzhecke. Dieser Bereich wurde als Wald eingestuft. Daher wird empfohlen, in der Baumfallzone (Baugrundstücke 15 – 18) Gebäude mit Aufenthaltsräumen mit Berücksichtigung der Endwuchshöhe der nahen Bäume auszuführen. Der dem Baugebiet zugewandte Waldteil ist in Gemeindehand und die sich durch die Bebauung ergebenden Bewirtschaftungsschwernisse und Sicherungspflichten können so erfüllt werden.

4.7 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Ebersbach West", 3. Änderung, wurde in Bezug auf Altlasten und Abtablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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. Bei den bestehenden Straßenverkehrsflächen der Straße Am Bergblick sind nach Erkundungen der Erschließungsplanung PAK-Belastungen angezeigt. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung zum Ausbau der Straße beachtet.

4.8 Bestehender Bebauungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem bestehenden BBP "Ebersbach West", 2. Änderung, unmaßstäblich

Im Geltungsbereich besteht bereits der Bebauungsplan „Ebersbach West“. Die derzeit neueste rechtskräftige Fassung ist die 2. Änderung mit Datum vom 01.09.2015 (siehe Abbildung 2). Diese beinhaltet die Teilaufhebung der Gewerbegebietsplanung auf Fl.-Nr. 1138 (gebietsunverträglich mit dem allgemeinen Wohngebiet) und die in der gegenständlichen Planung überarbeitete Wohngebietskonzeption. Bereits 1996 wurde durch den Bebauungsplan „Ebersbach West“ der alte Wasserbehälter auf Fl.-Nr. 1134 dargestellt und die Fl.-Nr. 1134/4 als Fläche für die Landwirtschaft definiert (damals noch als Teilfläche der Fl.-Nr. 1134/2).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung liegt daher teils im Geltungsbereich bereits bestehender Bebauungspläne. Dies betrifft den westlichen Planteil sowie die Fl. 1134. Die südlichen Erweiterungsflächen liegen außerhalb der durch Bauleitpläne ausgewiesenen Siedlungsflächen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Bereits bei der Konzeption der Erschließung wurde ein Straßenplanungsbüro eingeschaltet und zahlreiche Optionen zur Wegeführung, Kanallagen und Leitungsführungen diskutiert. Es wurden diverse weitere Varianten erarbeitet und auf die Realisierbarkeit geprüft. Die dabei teils steil ausfallenden Achsen und nötigen Böschungen wurden für die Varianten ebenfalls geprüft. Im Laufe der Planung wurde auch erkannt, dass nicht der gesamte

Gebietsverkehr nach Osten zum Gässele abfahren sollte. Daher wurden schließlich nur noch Varianten verfolgt, die keine Durchfahrt zwischen Am Bergblick und dem Gässele ermöglichen. Da zusätzlich zu den Verkehrswegen auch noch Erschließungsparten (Frisch- und Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation u. dgl.) im Straßenkörper liegen müssen, haben sich nach der Modellierung die aktuellen Straßenverläufe ergeben. Der Straßenast am Krautgartenweg ist für die Bewältigung der im Gebiet anfallenden Wässer und der Kanalanlagen erforderlich. Basierend auf den Gelände- und Grundstücksverhältnissen und auf Grund der Tatsache, dass in der Verlängerung des Kreuzbergweges bereits Kanalanlagen liegen, wurde das gegenständliche Erschließungskonzept ausgewählt.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße St 2055 erschlossen. Im Plangebiet erfolgt die Erschließung durch die festgesetzten Planstraßen. Von der Staatsstraße wurden durch die Baugrenze (Parzelle 1) 15 m Abstand gehalten. Mittels Stichstraßen und einer Verbindung über die vorhandenen Verkehrswege werden die 10 Bauplätze an die auf Brutto 6,5 m zu verbreiternde Straße Am Bergblick angebunden. Die Bauparzellen 10, 22, 23 und 24 werden durch eine Erweiterung des bestehenden Wendehammers angeschlossen. Um deren Aufteilung und Erschließung sicherzustellen ist eine Bebauung erst mit der Herstellung des Stichts vom großen Wendehammer zum PKW-Wendehammer zwischen den Baugrundstücken 22-24 zulässig. Der Gehweg ist voraussichtlich um bis zu ca. 0,8 m gegenüber dem Bestandsgelände einzugraben, um nicht zu steile Gefälle zu produzieren. Über dem künftigen Verlauf der Versorgungsleitungen wird zwischen den Grundstücken der Bauplätze 11, 12, 23 und 24 ein Fußweg eingerichtet. Der bestehende Leitungsverlauf im Kreuzbergweg führt hangabwärts nach Süden zum bisherigen Feldweg. Über diesem Leitungsverlauf wird der Kreuzbergweg mit einer Breite von Brutto 6 m fortgeführt. Für die Parzellen 11 – 18 wird eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

Die Erschließung im Erweiterungsteil wird mit einer Verkehrsflächenbreite von Brutto 7,5 m angelegt und ist so ausreichend dimensioniert, um Straßenraum für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst mit Schneeablage zu bieten. Der Verkehr der Parzellen kann nach Osten über die Straßen Gässele und den Rosenweg abfließen. Für diese Achse wird eine Aufschüttung erforderlich, die die Straße an das Niveau der Verkehrsflächen im höher gelegenen Bereich heraufführt. Auch der bestehende Graben ist hierbei zu beachten.

Für den zu erwartenden Fußgängerverkehr Richtung Sportplätze (Norden) wird abseits dieser Bauleitplanung eine Querungshilfe für die St 2055 angestrebt.



Abbildung 3: Variante durchgehende Straßenführung Am Bergblick - Gässele (abtplan, Feb. '21)



Abbildung 4: Variante ohne Verbindung Am Bergblick – Gässele (abtplan, März '21)

Hinweis zu den Sichtdreiecken an der Hauptstraße: Zwischenzeitlich wurde das Ortschaftsschild nach Westen versetzt. Die Sichtdreiecke wurden für die zulässigen Geschwindigkeiten angepasst und mit 70 m beiderseits konstruiert. Diese Bereiche müssen von sichtbehindernden Gegenständen und Bewuchs auf einer Höhe von 0,80 m – 2,25 m freigehalten werden.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Das Ortsnetz liegt entlang „Am Bergblick“ und im Unterlauf noch als Mischsystem vor, daher werden die Wässer des südöstlichen Gebietsteiles noch teilweise im Trennsystem aufgefangen und im Süden mit einer Rückhaltevorrichtung schließlich in das Bestandsnetz geschüttet. Der Kreuzbergweg mit Bestandsleitungen wird im Leitungsverlauf verlängert. Im Südosten des Gebiets wird am Unterlauf ein Regenrückhaltebecken für die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser gemäß der Fachbetrachtungen des Erschließungsbüros eingerichtet.

Östlich des Schweizer-Hofs (Fl. Nr. 1130) werden Leitungsrechte zur unterirdischen Verbindung von „Am Bergblick“ und der neuen Planstraße Richtung Rosenweg erforderlich. Wenn möglich, sind die vorhandenen Gehölze beim Einbringen der Leitungen zu erhalten, andernfalls gleichwertig zu ersetzen.

Um die Entwässerungsanlagen zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten. Da die Versickerungsleistung des Bodens zu niedrig ist, um durchgehend auf diesem Wege die Oberflächenwasser zu bewältigen, wird ein Regenwasserkanal vorgesehen, in den unverschmutztes Wasser gedrosselt eingeleitet werden können. Für am Mischsystem angeschlossene Bauplätze ist eine Zisterne für die Regenwasserrückhaltung mit mindestens 4 m³ einzurichten. Bei den übrigen Bauplätzen konnte auf der Erschließungsebene ein Anschluss ans Trennsystem bewerkstelligt werden. Es wird generell empfohlen, die Brauchwasserversorgung mit eigenen Auffangeinrichtungen, aus denen z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl. gespeist werden können, zu unterstützen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, LfU 2016 https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

5.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

5.1.4 Versorgung mit Strom, Telekommunikation, sowie Erdgas und Nahwärme

Die LEW Verteilnetz GmbH, Schwaben Netz GmbH, Vodafone Kabel-Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom GmbH wurden am Verfahren beteiligt. Es läuft ein Breitbandausbauverfahren mit Allgäu DSL.

Der Anschluss an das Nahwärmenetz der Gemeinde wird für alle Grundstücke ermöglicht. Alle Bauplätze erhalten verbindlich einen Anschlusspunkt, an dem das jeweilige Gebäude angeschlossen werden kann.

Es ist vorgesehen, dass sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Für die Transformatorstation ist im Gebiet eine Versorgungsfläche vorgesehen, in der dieses Nebengebäude errichtet werden wird. Eine mittlere Wandhöhe von 3 m soll aus abstandsflächenrechtlichen Gründen nicht überschritten werden, um die Bebauung des WA-4 nicht für die untergeordnete Versorgungsanlage ungewollt einzuschränken.

Hinweis der LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, mit E-Mail vom 29.07.2021

„Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 20-/1-kV Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan dargestellt. Nördlich, aber außerhalb des ausgewiesenen Gebiets verläuft unsere 20-kV Kabelleitung EBA111.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Bestehende 1-kV-Freileitung

Über das Baugrundstück verläuft eine 1-kV Freileitung unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan ist die Trasse zeichnerisch dargestellt. Der Schutzbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Trasse. Falls der Schutzbereich nicht eingehalten werden kann, muss vor Beginn der Bautätigkeit die kreuzende 1-kV Freileitung abgebaut sein oder eine Leitungsisolierung erfolgen. Die erforderlichen Arbeiten werden von uns ausgeführt bzw. beauftragt.

Hierzu ist eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung an unsere Betriebsstelle Obergünzburg erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden wir die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz einplanen und durchführen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGR A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Oberauerbach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Oberauerbach, Ringstraße 18, 87719 Oberauerbach

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Friedrich Reiter (Tel. 08261-7624-312, E-Mail: friedrich.reiter@lew-verteilnetz.de)

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem Flächennutzungsplan einverstanden.“

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2021471, ID1002112, mit Schreiben vom 30.07.2021

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Hinweis der Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, S01042691 VF+VFKD, mit E-Mail vom 04.08.2021

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die rechtliche Grundlage für die gestalterische Festsetzungen für die Gebäude sind örtliche Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 BayBO. Die gestalterischen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die neuen Bauten ins dörfliche Umfeld und das Landschaftsbild - auch in Gebietsteilen mit großzügigeren Baugrenzen - einfügen.

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen werden begrenzt, um die Bauflächen gezielt auf das Wohnen auszurichten. Der Wasserhochbehälter liegt im Bestand vor und soll im Bereich der Versorgungsfläche auch künftig so erhalten bleiben.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausnahmen können für Grenzgaragen gewährt werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden. Für die Versorgungsanlagen soll nur der Bestand gesichert bzw. eine einfache Transformatorstation gemäß der technischen Anforderungen ermöglicht werden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Formulierung nach der Bayerischen Bauordnung für Abstandsflächen gewählt. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) darf maximal 0,50 m über dem Niveau der Hinterkante der erschließenden Straße im Eingangsbereich liegen. Nachrichtlich wurden in der Planzeichnung die Achshöhen der geplanten Erschließungsstraßen eingetragen. Aufbauten auf dem Dach, wie Querriegel und Gauben, tragen dabei nicht zur Wandhöhe im Sinne des § 8.1 der Satzung bei. Die Wandhöhe definiert die Höhenentwicklung über den gebäudeprägenden Abschnitten der Traufwände.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 18° – 24° bzw. 28° bis 34° festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig. Der Dachüberstand ist ebenfalls vorgeschrieben. Insgesamt soll eine ruhige Dachlandschaft erzeugt werden. Mit sorgfältiger Gebäudeplanung sind die aufwendigeren und energetisch ungünstigen Dachaufbauten vermeidbar.

Wegen der freien Lage in der Landschaft sowie direkt an der Staatsstraße wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die Staatsstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich, insbesondere in der Nähe von Biotopen, zu vermeiden. Es wird daher empfohlen, die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten (Lichttemperatur 1.800 – 3.000 K, geschirmte Abstrahlung, möglichst geringe Leuchstärke).

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im flacheren westlichen Teil auf zwei begrenzt. Im Erweiterungsbereich im Süden ist zudem ein drittes Vollgeschoss möglich. Die Wand- und Firsthöhen können je nach Gebäudeausführung dazu führen, dass nicht in jedem Gebäude die Zahl der Vollgeschosse ausgenutzt werden kann. Bei steileren Dächern kann es vorkommen, dass im Dachgeschoss ein nicht-Vollgeschoss über dem obersten zulässigen Vollgeschoss entsteht. Dies wird von der Satzung nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls nicht alle angegebenen städtebaulichen Werte gleichzeitig zum Maximum ausgereizt werden können.

Zusätzlich werden die Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

WA-1: Es ist nur ein Einzelhaus möglich.

WA-2: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

WA-3: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

WA-4: Hier soll Geschosswohnungsbau möglich sein. Beispielhaft ist eine Situierung von Dreispänner und Zweispänner mit einem eingeschossigen Verbindungsbau in der Planzeichnung dargestellt. Die zulässigen baulichen Maße wurden entsprechend skaliert.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,00 m einhalten. Dies dient der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage. Die Dachformen sind bei diesen untergeordneten Gebäuden weiter gehalten. Zur Konfliktvermeidung sind Grenzgaragen auf der Grenze und ohne Dachüberstand zum Nachbarn oder mit 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze einzurichten.

Für den Mehrgeschosswohnungsbau des Bauplatzes Nr. 21 (WA-4) ist vorgesehen, dass eine Tiefgarage mit Einfahrt vom Kreuzbergweg stattfindet. Hierfür wurden auch, falls erforderlich, breitere Zufahrten für zulässig erklärt. Eine südliche Lage der Einfahrt ist nicht günstig für das Ortsbild und die landschaftliche Wirkung.

5.5 Begrenzung der überbaubaren Flächen

Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 20.07.2021/F/L2.2-4612-25-1:

„Jenseits des Weges im Südwesten grenzt aber an die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG an. Der junge, laubholzdominierte Bestand entwickelt sich noch. Er ist grundsätzlich als stabil einzustufen, kann jedoch im Alter durch zunehmende Baumhöhen und die Kronenausdehnung eine Gefährdung für die Bewohner darstellen. Bei entsprechenden Witterungsereignissen (Sturm, Gewitter, Schneebruch) können Bäume bzw. Teile davon umstürzen und die Bewohner des Hauses verletzt werden oder gar töten. Um diese Gefährdung zu minimieren, empfehlen wir dringend einen Abstand von mindestens 10m zwischen Wald und Bebauung (Stammfuß bis Geländekante) einzuhalten.“

In der Grünordnung wird auf heimische Gehölze Wert gelegt. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Saatgut zu verwenden. Der Mindestabstand der Baugrenze zum Biotop liegt bei ca. 14 m. Diese als Wald eingestufte Feldgehölzhecke führt auch zu weiter wirkenden Gefahren, z.B. bei Sturm durch umstürzende Bäume oder die Brandgefahr bei offenem Feuer.

5.6 Grünflächen

Nach Westen ist die Eingrünung des Ortsrandes auf privaten und öffentlichen Flächen vorgesehen. Nach der Grünordnung sollen hier Obstgehölze höherer Qualität gepflanzt werden. Für die übrigen Baumstandorte kann auf die Maßgaben nach Pflanzliste (§ 7.5 der Satzung) zurückgegriffen werden. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte für Bäume zur Durchgrünung vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden, z.B. um eine Zufahrt zu ermöglichen. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten (AGBGB).

Entlang der Fl.-Nr. 133/2 ist ein Grünstreifen mit Bepflanzung vorgesehen. Die Grünfläche soll einen rücksichtsvollen Abstand baulicher Anlagen von der Bestandsbebauung und eine optische Zäsur für den größeren Mehrgeschosswohnungsbau liefern. Grünflächen dürfen nach deren Zweckbestimmung nicht überbaut werden und auch nicht für Stellplätze genutzt werden.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Ortsrandeingrünung auf privatem Grund im Westen auf privaten und auf öffentlichem Grundstück südlich davon sowie die übrigen Grünflächen und die Bäume entlang der Planstraße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Ortsrandeingrünung und die Grünflächen im Plangebiet werden sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich bisher um landwirtschaftliche Nutzfläche, auf der teils bereits Baurecht besteht.

Sie wird bis heute intensiv als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage an der Staatsstraße kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Bepflanzung entlang der Planstraße erfolgt gemäß Pflanzliste. Nach Westen und Süden ist eine Ortsrandeingrünung mit Einzelbäumen vorgesehen. Auf den Baugrundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Pflanzgebote sollen das Wohngebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren. Die Pflanzbindung besteht für die jeweiligen Grundstücke, wobei von den durch festgesetzten Standorten nach Planzeichen auf dem eigenen Grundstück in geringem Maße (etwa 3 m) abgewichen werden darf. Insbesondere bei der Eingrünung nach Westen sind diese Pflanzungen verbindlich vorzunehmen und es ist standortgerechtes und heimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall möglichst artgleich und in selber Qualität zu ersetzen.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind für den westlichen Teilbereich keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da hier lediglich die bereits durch einen Bebauungsplan geregelte Zulässigkeit der Bebauung neu geregelt wird. Die Bebauung im Bereich wird dort derzeit noch durch den Bebauungsplan „Ebersbach-West“ mit 1. und 2. Änderung geregelt und der naturschutzfachliche Eingriff war in diesem Kontext abzuhandeln. Die Verkehrsflächen westlich von „Am Bergblick“ wurden im Zuge der 3. Änderung neu geordnet (etwa Flächengleich zu Stichstraßen mit Wendehämmern) und die Eingrünung findet nun in privaten Grundstücksbereichen statt. 560 m² an öffentlichen Grünflächen liegen nun in Privatgärten, der Rest der ca. 0,9 ha an öffentlicher Grünfläche ist nun private Grünfläche. Die Pflanzgebote für Großgehölze wurden in das Gebietsinnere versetzt und deren Zahl erhöht. Die Grünordnung für den Bereich wurde qualitativ erhöht. Insgesamt ergibt sich in diesem Bereich kein neuer Ausgleichsbedarf.

Der Bereich der Erweiterung (WA-3 und WA-4 mit Erschließung) mit ca. 1,65 ha würde nach altem Leitfaden bei überschlägiger Betrachtung in das Feld B I – geringe Eingriffsschwere und niedriger Versiegelungsgrad – einsortiert. Es ist von Ausgleichsfaktoren mit 0,2 – 0,5 auszugehen. Die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Natur erfolgt in Anlehnung an den 2021 aktualisierten Leitfaden unter Heranziehung der Biotop- und Nutzungstyp-Tabellen der BayKompV. Durch Aufwertung von Flächen im Gebiet soll der Eingriff der Neuausweisungen aufgefangen werden (s.u.).

6.3.1 Eingriff und Kompensation im Bereich der Neuausweisungsflächen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgangszustand der Flächen wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, Neufassung von 2021) kategorisiert.

Durch die Satzung werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, wobei dennoch ein Eingriff entsteht. Ziel ist es, die entstehenden Eingriffe möglichst nah bezüglich Ort und ökologischer Wertigkeit des Teilbereichs zu vermeiden und, falls erforderlich, auszugleichen. Eine Abstimmung zum Vorgehen und die Entwicklungsmaßnahmen wurden mit den betroffenen Fachbehörden (untere Naturschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt) parallel zum für das Regenrückhaltebecken umzusetzenden Wasserrechtsverfahren angestrebt.

Die Bewertung des Eingriffs wird in Anlehnung an die Vorgehensweise bei der Kompensation nach dem Leitfaden vorgenommen. Hierzu werden die Flächen und Zustände tabellarisch aufgeführt und die Beeinträchtigungen und Aufwertungen gegenübergestellt. In der Gesamtbetrachtung ist naturschutzfachlich kein Ausgleich mehr erforderlich. Die Bilanzierung dient der Darstellung der Vorgehensweise des Marktes bei der Bewertung.

Die Betrachtung hat vor der Ausführung des Regenrückhaltebeckens stattgefunden. Eine Öffnung des verrohrten Teils wurde angeregt, da dies naturschutzfachlich zu befürworten wäre. Die vorliegende Betrachtung berücksichtigt die ungünstigere Variante.

Grundlage für die Festsetzungen sind die Ausführungen und Betrachtungen von Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger, Landschaftsarchitektin bdla, vom September 2023:



Abbildung 5: Bestandsplan, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, EuroGeographics, 13.09.2023

Bestandserhebung und Eingriffsbewertung

Der überwiegende Teil der ausgleichsrelevanten Flächen ist Intensivgrünland (G11).

Die Vegetation der Wegeböschung entlang der südlichen Grenze des WA 4 (GRZ 0,35) ist geprägt von einer mäßig artenreichen Krautsaum auf frischem bis mäßig trockenem, südexponiertem Standort (K132).

Südlich des Rosenwegs verläuft von West nach Ost ein zeitweise trockenfallender Graben, dessen Sohle und Ufer mit Gras- und Hochstaudenflur bewachsen sind (F13). Zum Schotterweg (V32) hin grenzt ein Streifen mit Gras- und Hochstaudenflur (K122) an. Der oberste Grabenabschnitt westlich der Wegeabzweigung bleibt bestehen. Unterhalb, d.h. östlich des abzweigenden Weges, bleibt der Grabenlauf auf ca. 42 m Länge erhalten, jedoch weicht der Krautsaum dem geplanten verbreiterten Straßenquerschnitt inkl. Straßenbegleitstreifen. Etwa auf Höhe der von Norden einmündenden Straße wird der Graben zugunsten des neuen Straßenkörpers vollständig aufgegeben und wird verlegt an den Nordrand des Regenrückhaltebeckens. Innerhalb des Beckens wird der Graben als „Rinne“ angelegt mit Sohl- und Uferbefestigung (F12) und eine Breite von ca. 2,0 m im ersten 20 m-Abschnitt und 1,0 m auf den anschließenden 40 m Länge. Bis zur Einmündung in den bestehenden Kanal im Nord-Osten des Beckens wird der Graben auf ca. 20 m Länge verrohrt (F11). Der Bereich vor dem Drosselbauwerk wird mit Steinen befestigt (O652) sowie auch Teile der nördlichen Beckenböschung. (Quelle: Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren „Erschließung Baugebiet Ebersbach West – Markt Obergünzburg“, Detaillageplan, Querprofile, Mai 2023, Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen & Co.).

Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens werden im Norden entlang der Straße mit einer Neigung von 1:1,34 ausgeführt und im Süd-Osten mit 1:2,0. Zur Vermeidung eines zu starken Eindrucks eines technischen Bauwerks und zur landschaftsvisuellen Einbindung sind die Böschungen abwechslungsreich geschwungen auszuführen. Auf eine Abdeckung mit Humus ist aus wasserbautechnischer Sicht verzichtbar, da es sich lediglich um einen Rückhalt von Niederschlagswasser handelt ohne Versickerungsfunktion. Die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese (G212) dient sowohl der landschaftsoptischen Bereicherung als auch der Biodiversität und dem Artenschutz.

Zur Strukturanreicherung der Landschaft ist entlang der süd-östlichen Böschungsoberkante eine Laubbaum- oder Obstbaumreihe zu pflanzen.

Entsprechend des aktuellen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird für BNT mit geringer Schutzgutbedeutung und 1 bis 5 Wertpunkten beträgt der Kompensationsfaktor 3 Wertpunkte und für BNT mit 6 bis 10 Wertpunkten, d.h. mittlerer Schutzgutbedeutung beträgt er 8 Wertpunkte. Im Bereich der geplanten Baugebiete entsprechen die Eingriffsfaktoren der jeweiligen GRZ.

Im Bereich des Niederschlagswasserrückhaltebeckens wird für die Maßnahmen wie Ufer- bzw. Böschungsbefestigungen, Verlegung bzw. Verrohrung der Rinne oder Aufwertungen wie das Anlegen einer Extensivwiese das Bewertungsverfahren der BayKompV angewendet.

Der Ausgleichsbedarf für die Änderung der natürlichen Geländegestalt durch die Abgrabung wird im gesamten Beckenbereich zusätzlich berücksichtigt mit dem Kompensationsfaktor 0,2.

Die Eingriffsschwere bzw. Ausgleichsrelevanz lässt sich in folgende Kategorien untergliedern:

- Wohnbebauung mit GRZ 0,35 inkl. Erschließungsstraßen mit Straßenbegleitflächen
- Wohnbebauung mit GRZ 0,30 inkl. Erschließungsstraßen mit Straßenbegleitflächen
- Regenrückhaltebecken mit Verlegung des Grabens
- Flächen ohne Ausgleichsrelevanz wie Erhalt von Grabenabschnitten, Festsetzung von Grünflächen
- Flächen mit ökologischer Aufwertung wie z.B. die artenreichen Extensivwiesen im Niederschlagswasserrückhaltebecken

Bestand			Planung		
Eingriffsrelevanter Biotop- und Nutzungstyp (BNT):	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)		GRZ / Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf
G11 Intensivgrünland, V32 Schotterweg [3WP]	3 WP	9.865 m ²	WA inkl. Erschließung	0,30	8.879 WP
K132 Artenreiche Saum- und Staudenflur, frischer bis mäßig trockener Standort [8WP]	8 WP	165 m ²	Erschließung	0,35	462 WP
G11 Intensivgrünland [3 WP]	3 WP	1.855 m ²	WA inkl. Erschließung	0,35	1.948 WP
B312 Einzelbaum, mittlere Ausprägung [8 WP]	8 WP		Öffentliche Grünfläche		-
<i>G11 Intensivgrünland [3 WP]</i>	<i>3 WP</i>	<i>187 m²</i>	<i>Öffentliche Grünfläche</i>		-
<i>G11 Intensivgrünland [3 WP]</i>	<i>3 WP</i>	<i>903 m²</i>	<i>Private Grünfläche</i>		-
K122 mäßig artenreiche Saum-/ Staudenflur, frischer - mäßig trockener Standort [6 WP*]	8 WP	238 m ²	WA inkl. Erschließung	0,30	571 WP
F13 deutlich verändertes Fließgewässer [8 WP]	8 WP	110 m ²	WA inkl. Erschließung	0,30	264 WP
G11 Intensivgrünland [3 WP]	3 WP	2.868 m ²	RRB	0,20	1.721 WP
G11 Intensivgrünland [3 WP]	3 WP	65 m ²	RRB / O652 [1 WP*]	0,20	13 WP
G11 Intensivgrünland [3 WP]	3 WP	20 m ²	RRB / F11 [2 WP*]	0,20	4 WP
Zwischensumme Kompensationsbedarf:					13.862 WP
<u>BNT ohne Eingriffsrelevanz:</u>					
<i>K122 mäßig artenreiche Saum-/ Staudenflur, frischer - mäßig trockener Standort [6 WP]</i>	-	<i>54 m²</i>	<i>Erhalt</i>	-	-
<i>F13 deutlich verändertes Fließgewässer [8 WP]</i>	-	<i>171 m²</i>	<i>Erhalt</i>	-	-
<i>B313, B312, B116 Einzelgehölze</i>	-		<i>Erhalt</i>		
Summe Geltungsbereich		16.501 m²			
<u>BNT mit Aufwertung:</u>					
G11 Intensivgrünland	3 WP	80 m ²	F12 stark verändertes Fließgewässer, [5 WP*]	0 WP	./ 0 WP
G11 Intensivgrünland	3 WP	2.788 m ²	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland [6 WP*]	5 WP	./ 13.940 WP
Zwischensumme Aufwertung:					13.940 WP
Summe (vor Planungsfaktor)					+ 25 WP

Tabelle: Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung

*: Abweichung der Wertpunktangabe des BNT nach BayKompV von der Kategorisierung nach Leitfaden (3.3.1)

Der errechnete Kompensationsbedarf beträgt **13.862 Wertpunkte**.

Für durch Festsetzung gesicherte Maßnahmen zur Eingriffsminimierung kann ein Planungsfaktor von 5 % angesetzt werden.

Die eingriffsminimierenden Maßnahmen betreffen:

- § 7.2 Verwendung heimischer Gehölze
- § 7.4 Festsetzung der Anzahl zu pflanzender Bäume pro Grundstück
- § 7.6 Umgang mit Bodenaushub
- § 8.4 Beschränkung von Verwendung von Blechverkleidungen
- § 8.5 Solaranlagen auf Dächern
- § 9.1 Verbot von Formschnitthecken zur freien Landschaft hin, landschaftsbildrelevante Vorgaben zu Höhe und Farbgestaltung, Bodenabstand von Einfriedungen zur Barrierefreiheit
- § 9.6 Niederschlagswasserrückhaltung in privaten Zisternen
- § 9.8 versickerungsfähige Bodenbefestigungen in Hof- und Parkflächen
- § 9.9 Geringhaltung von versiegelten Flächen
Ortsrandeingrünung
Entwicklung einer Extensivwiese in dem Regenrückhaltebecken

Somit beträgt der anzusetzende Kompensationsbedarf $13.862 - 693 =$ **13.169 Wertpunkte**.

Durch die Ausgestaltung einer Extensivwiese im Bereich des Regenrückhaltebeckens ergibt sich eine Aufwertung von 13.940 WP.

Mit einem **Überschuss von 771 WP** sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Da es sich nicht um die Festsetzung einer ökologischen Ausgleichsfläche handelt sondern lediglich um die Gestaltung öffentlicher Grünflächen, ist eine Einbuchung des Überschusses in das gemeindliche Ökokonto nicht möglich.

(Frank-Krieger, Sept. 2023)

Gemäß der voran geführten Bilanzierung werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts durch Maßnahmen im Bebauungsplan aufgefangen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet. Ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

Hinweis: Die nach BayKompV zuzuweisenden Wertpunkte kommen bei der Anwendung der Eingriffsbewertung nach Leitfaden nicht in 100%-iger Deckung zum Tragen. Es erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan eine Zusammenfassung in die Kategorien *gering* (1-5 WP nach BayKompV) bzw. *mittel* (6-10 WP nach BayKompV) mit den daraus sich ergebenden Wertpunkten.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.1.2 Immissionen – Verkehrslärm

Die Festsetzungen der 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Ebersbach West“, basierend auf der schalltechnischen Untersuchung Nr. 09078.2/B der Fa. Tecum GmbH vom 03.08.2010, zum Thema Verkehrslärm werden in die gegenständliche 3. Änderung übernommen.

Infolge der Verkehrslärmimmissionen der St 2055 kommt es im nördlichen Bereich des Wohngebietes (Parzellen 1 bis 3) zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 und teils der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, wird deshalb besonders hingewiesen. Aufenthaltsräume von Wohnungen und insbesondere Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten auf den Parzellen 1 bis 3 bevorzugt nach Süden orientiert werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche sind aus Anlage 4 entnommen, die die Bestandssituation am Tag darstellt. Zwar hat sich die nördliche Stichstraße im Plangebiet wegen der Verbreiterung für einen Wendehammer geringfügig geändert (Parzellen 2 und 3), jedoch sind dadurch die Bauplätze nicht näher an die Hauptstraße / St 2055 herangerückt. Daher ist davon auszugehen, dass das genannte Gutachten nach wie vor als Grundlage für die Festsetzungen zu Immissionen gelten kann, zumal die Verkehrs-

entwicklung gegenüber den angenommenen Projektionen zurückgeblieben ist. Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse wird die vorgeschlagene Lärmschutzmaßnahme nach Anlage 6 der Schallgutachtens entlang der St 2055 bei Parzelle 1 umgesetzt. Die einzurichtende Lärmschutzwand wird an der vorgesehenen Stelle errichtet und bis zu Höhen von voraussichtlich 871,20 - 871,90 m üNN reichen. Die Wand wird auf öffentlichem Grund errichtet, auf der straßenabgewandten Seite schließt die private Grünfläche der Parzelle 1 an.

Die Vorverlegung des Ortseingangsschildes ist zwischenzeitlich erfolgt. Zum derzeitigen Verfahrensstand läuft bereits die Genehmigungsplanung für die Lärmwand. Für die anfallenden Abstandsflächen bzw. deren Übernahme sind privatrechtliche Lösungen vorgesehen. Parzelle 10 liegt auf die Immissionen bezogen vergleichbar mit Parzellen 4 und 5 und benötigt daher keine gesonderten Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Für nicht anfahrre Grundstücke sind Mülltonnensammelpunkte vorgesehen, an denen am Abholtag die Abfallbehälter bereitzustellen sind.

7.3 Grund- und Schichtwasser

Bei der geologischen Untersuchung des Plangebietes sind bei Bohrpunkt 2 und 15 Grundwasser aufgeschlossen worden. Die übrigen Probenorte weisen jedoch allesamt Vorkommen von Schichtwasser auf. Bohrpunkt 15 wurde als Grundwasserlinse ausgemacht, die inzwischen abgelassen wurde. Insbesondere für die Baufenster 2, 3 und 5 ergibt sich ab einer Tiefe von 3,2 m unter GOK eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Aufschließens von Schichtwassern. Dies folgt aus den Erkenntnissen einer weiteren Untersuchung vom 01.02.2023 des selben Büros. Im Bohrprofil 1*-2023 wurde ein Schichtwasservorkommen auf 2,9 m unter GOK erkundet, die den Schluss auf eine am Bohrpunkt 2 als Besonderheit vorkommende und mit Schichtwasser volllaufende Kieslinse zulässt. Das 2021 noch als Grundwasser angesprochene Wasservorkommen ist daher nicht als intakter Grundwasserkörper zu lesen. In den Gutachten von ICP sind weitergehende Hinweise für die Hoch- und Tiefbauplanung enthalten. Werden Keller errichtet sind unter Umständen entsprechend der nachfolgenden Hinweise des Wasserwirtschaftsamt Kempten zusätzliche Genehmigungsvorgänge erforderlich:

„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. Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/ oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder zumindest minimiert werden. Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. Anzuzeigen. Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Beispiele für Grundwasserbenutzungen sind:

das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser (Bauwasserhaltung) oder das auch dauerhafte Einbringen von Stoffen in ein Gewässer (z.B.: Baukörper, Baustoffe, Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente oder Gebäude im Grundwasser). [...]

Hinweis: Wenn sichergestellt ist, dass durch die Verwendung von geeigneten Baustoffen eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht eintreten wird, ist eine Anzeige nach § 49 WHG ausreichend, die z. B. dann im nachfolgenden baurechtlichen Verfahren oder in einem anderen wasserrechtlichen Verfahren (z. B. zur Grundwasserhaltung) erfolgen kann. Tiefbaumaßnahmen, die eine dauerhafte Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG.“

7.4 Ausführungshinweise zum Schutzgut Boden

Straßenbau:

Bei Straßenbauarbeiten, die sich evtl. im Zuge der Erschließung ergeben, ist zu berücksichtigen, dass zumindest bei einer von zwei vorliegenden PAK Analysen des Straßenbelags „Am Bergblick“ der Schwellenwert von „gering verunreinigtem“ zu „pechhaltigem“ Straßenaufbruch überschritten wurde. Ausgebauter pechhaltiger Asphalt, dürfte dementsprechend nur abgedeckt/überdacht auf einer befestigten Fläche zwischengelagert werden.

Allgemeines:

In Ausführungsphase und bei der Erschließung des Baugebietes eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 empfohlen.

Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Bei allen Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

7.5 Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt. Erdwärmee-nutzung ist möglich, erfordert aber eine Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Insbesondere zielt § 8.4 Satz 3 auf eine positive Zulässigkeit von PV-Anlagen an der Fassade ab. Die gestalterischen Festsetzungen sollen diesen nicht entgegengehalten werden können, sofern sie für die Anlage erforderlich sind. Eine allgemeine Zulässigkeit von nicht-funktionalen Farbgestaltungen (Schwarz, Silber, Braun, etc.) ist daraus nicht abzuleiten.

Zur Versorgung mit Nahwärme erhält jeder Bauplatz verbindlich einen Anschlusspunkt, der herzustellen ist.

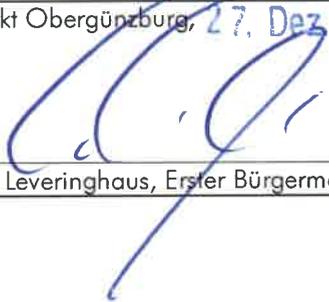
8. Bodenordnende Maßnahmen

Zwischenzeitlich wurde eine Neuvermessung der Grundstücke basierend auf der Erschließungsplanung und den Parzellierungsvorschlägen des Bebauungsplanes vorgenommen.

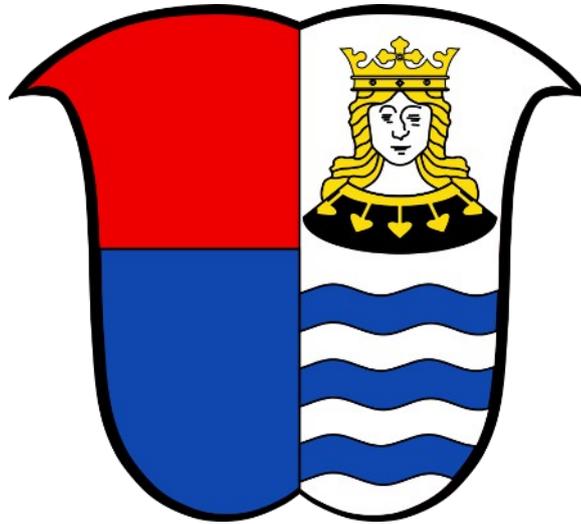
9. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktob-berdorf, vor.

Aufgestellt:

<p>Kaufbeuren,</p>  <p>Thomas Hägg, Stadtplaner</p>	<p>Markt Obergünzburg, 27. Dez 2023</p>  <p>Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister</p>
---	--

Markt Obergünzburg
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht

zur Bauleitplanung "Ebersbach West, 3. Änderung"

in der Fassung vom 05.12.2023

Auftraggeber: Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Eingriff und Kompensation Planungsbüro für FreiraumGestaltung und LandschaftsEntwicklung Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger Lindenstraße 13a, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.41697

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Markt Obergünzburg beabsichtigt am westlichen Ortsausgang von Ebersbach den Bebauungsplan zu ändern, zu ergänzen und im Flächennutzungsplan neue Wohnbauflächen zu Siedlungszwecken auszuweisen. Zweck der Planung ist es, ca. 24 neue Bauplätze für Wohnbau zu schaffen. Hierzu werden ca. 1,3 ha nicht überplante und ca. 0,4 ha bisher durch Bebauungspläne als landwirtschaftliche Nutzfläche definierte Flächen für Wohnzwecke in Anspruch genommen und ca. 1 ha an bereits durch einen Bebauungsplan belegte Wohnbaufläche geändert. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt ca. 2,7 ha. Inbegriffen darin sind auch die Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebiets, die von der St 2055 aus über die Straße Am Bergblick und den Kreuzbergweg sowie von Osten vom Gässele aus über den Krautgartenweg in das Gebiet führen sowie ein Regenrückhaltebecken zum Umgang mit dem Oberflächenwasser im Bereich.

Der Süd-Ost-Hang am westlichen Ortseingang von Ebersbach ist entlang der St 2055, also im Norden, bereits in Teilen bebaut und wird zu den Krautgärten im Süden hin weiterentwickelt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen direkt betroffen. Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen. Gesetzlich geschützte Biotop nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG werden nicht beeinträchtigt. Vom Biotop im Süden wird maßvoll Abstand gehalten. Es gibt keine Hinweise auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG. Der entstehende Eingriff wurde bilanziert und ein Ausgleich war nicht erforderlich.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: regional typisch bedeutsame, mit geringen bis mittlerem Wasserspeichervermögen, Humusdeckschicht, im Untergrund carbonatreich

Mutterbodenschicht: ca. 0,2 m, standortbedingt von eher magerer Ausprägung

Bodenaufbau: Oberboden: Typ 37: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies; im Bereich des östlichen Feldwegs stehen statt Schluffen unter der Oberbodendecke Kiese an.

Bodendenkmäler: unmittelbar keine

Altlasten sind nach derzeitigem Planungsstand nicht angezeigt.

Im Planbereich wurden zwei Baugrunduntersuchungen mit Kernbohrungen der ICP Ingenieurgesellschaft mbH, 87452 Altusried und bodenchemischer Untersuchung durchgeführt. Vereinzelt sind erhöhte Nickelwerte (bis 48 mg/kg) aufgetreten, die im jeweiligen Bodentyp jedoch unter den Grenzwerten für Z0-Material liegen.

Im Bestand kann PAK-belastetes Asphaltmaterial auftreten.

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Geologie	Moränentill, rißztl.	Moränentill, rißztl.
Bodenschätzung	L II 2	L I 2
Grünlandzahl	52	58
	Flächen West	Flächen Süd
Standortpotential - natürliche Vegetation und Lebensräume	3	3

Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	3	4
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	1	2
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3	3
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	4	4
Natürliche Ertragsfähigkeit	3	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	2	2
Erosionsanfälligkeit	0,7 (Toleranzgrenze 6,4)	~
Ergebnis der Schutzwürdigkeit	Mittel / allgemein schutzwürdig	Hoch / erhöht regional bedeutsam

Auswirkungen: Es wird eine Bebauung vorgeschrieben, die eine Wohnbebauungsstruktur mit guter Durchgrünung ermöglicht. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Für die Erschließung sind voraussichtlich Aufschüttungen und eine Tiefgründung mit Geotextileinsatz von Nöten. Bei der Verwendung belasteten Materials wird auf normenkonformen Umgang (abgedeckte Lagerung etc.) Wert gelegt. Der Aushub und die Befahrung bei der Anlage der Verkehrswege und Gebäude verändert die Oberbodenstruktur. Bodenaushub wird erforderlich und Flächen werden dauerhaft versiegelt. Für die Anlage der Straßenachsen sind Aufschüttungen erforderlich, die bevorzugt aus autochthonem Material erfolgen sollen. Beim Baugrubenaushub und für die Fundamente von Gebäuden wird in den Boden eingegriffen. Die Nutzung als Wohngebiet wird die Versiegelung andauern lassen, aber nicht weiter verstärken.

Westlich des Bestandes der Straße Am Bergblick liegen 0,68 ha an Bauflächen mit ca. 0,9 ha Verkehrsflächen und ca. 0,9 ha Grünflächen im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes. Von den öffentlichen Grünflächen werden ca. 0,6 ha nicht mehr als Grünflächen vorliegen, sondern nur noch in den Privatgärten in Erscheinung treten. Zur Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebiets von insgesamt 1,65 ha wird die Ortslage östlich davon nach Süden erweitert. Der Erweiterungsbereich beinhaltet die bisherige Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Teil (ca. 0,3 ha, Mischbaufläche gem. FNP) der Erweiterung und auch ca. 0,3 ha neuer Verkehrsflächen, sowie ca. 0,15 ha an Grünflächen und das Regenrückhaltebecken mit ca. 0,3 ha.

Ergebnis: Versiegelung und Baumaßnahmen führen zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt reliefbedingt hochwassergeschützt. Die Flächen werden derzeit regelmäßig mit Dünger befahren. Reliefbedingt sind Hangwasserbildungen zu beachten. Die Flächen tragen zur Grundwasserneubildung im Rahmen ihrer natürlichen Versickerungsfähigkeit bei, auch wenn die Versickerungsleistung nicht für eine flächige Versickerung ausreichend ist. Es ist mit Schichtwasser zu rechnen. Südlich des Wasserhochbehälters, bei ca. 3,20 m unter GOK, sammelt sich im Kies an der Schichtgrenze oberhalb des quartären Hartgrundes Schichtwasser als kleinräumige Wasserlinse und südöstlich am Feldweg mit Graben bei ca. 1,40 m unter GOK in einer ca. 3 m mächtigen Kiesschicht. Schichtwasser bzw. Staunässe tritt in Teufen von 1,50 bis ca. 3 m, an einer Stelle auch erst bei 4,40 m auf. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein nur zeitweise Wasser führender Graben untergeordneter Bedeutung.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten besteht allgemein eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Bodenaustausch wird voraussichtlich nur oberflächlich erforderlich werden. Durch die Versiegelung wird die flächige Versickerung erschwert. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Anfallende Oberflächenwässer werden auf der Erschließungsebene bewältigt. Die Gebäude sind auf das Vorhaben abgestellt gegen Schichtwasser zu sichern. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt mit der neuen Nutzungsform.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird bei fachgerechtem Umgang mit mittlerer Erheblichkeit beeinflusst.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Umfeld ist im Norden durch den Verkehr an der St 2055 vorbelastet. Als Grünflächen sind die Fluren an der Kaltluftentstehung beteiligt. Es ist wegen der Siedlungsstruktur nicht von einer wichtigen Klimaausgleichsfunktion für die Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind von der Planung nur in vertretbarem Maße betroffen. Geruchseinwirkungen durch die dorftypische Landwirtschaft und die Käserei können auftreten. Es ist abstandsbedingt jedoch nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung auszugehen. Jahresdurchschnittstemperatur: 6,2°C, Jahresniederschlagsmittel: 1350 mm

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Der Gebietsverkehr läuft vorwiegend über die St 2055 ab. Die Emissionen im Bereich werden durch Ver-

kehr und Heizanlagen geringfügig steigen. Asphaltflächen und Gebäude werden sich stärker erwärmen, als das bisher vorliegende Grünland. Die Ein- und Durchgrünung wird durch Schattenwurf und Sauerstoffproduktion die Klimafunktion der entfallenen Grasflächen übernehmen und die entstehenden Folgen reduzieren. Gärtnerische Pflege und Wohnnutzung als Solche stellen keine weitere Verschlechterung dieses Teilaspekts dar.

Ergebnis: Es gehen unbedeutende Kaltluftentstehungsflächen verloren. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Naturraum: 046-A Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP): keine Besonderheiten

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Dünger, Pflanzenschutzmittel, Befahrung mit Maschinen, etc.) und im Norden die Emissionen der nahen St 2055 sind Flora und Fauna verarmt. Die bisher nicht überbauten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bereiche wirken ausgeräumt und weisen durch die anthropogene Überprägung insbesondere an der Staatsstraße nur ein geringes Maß an Diversität und Nischenverfügbarkeit auf. Südlich, jenseits des Krautgartenweges, befindet sich eine als Wald qualifizierende Gehölzhecke (Biotop); dahinter folgen Dauerkleingärten. Entlang des Weges läuft ein zeitweise wasserführender Graben.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege, die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Verkehrswege und am Gebietsrand werden Diversität und Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht. Die Bauten am Südrand rücken von den Gehölzen des Biotops ab. Die Eingriffe in den Graben sind zeitlich beschränkt und werten Teilweise diesen Bereich für Lebewesen auf. Östlich erfolgt die Verlängerung der bereits vorhandenen Verrohrung vom „Gässele“ aus. Die Wohnnutzung im Gebiet führt zu keinen weiteren Beeinträchtigungen. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens wird extensiviert und schafft vielfältigere Lebensräume.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung:

Das Plangebiet wird in keiner besonders herauszuhebenden Form zur Naherholung genutzt. Die Staatsstraße wirkt mit Verkehrslärm auf den nördlichen Plangebietsteil. Eine schalltechnische Untersuchung hierzu lag bereits zur 2. Änderung vor (Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Ebersbach West“, Bericht Nr. 09078.2/B, Fassung vom 03.08.2010, Tecum, 87437 Kempten).

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Schmutz zu rechnen. Die Erschließung des Gebietes schränkt die Zugänglichkeit der freien Feldflur nicht ein. Nach schalltechnischer Untersuchung sind ein Lärmschutzwall und Maßgaben für die Bauten im Norden vorgesehen, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen sollen. Die Entwicklung der Verkehrszahlen ist hinter den Projektionen zurückgeblieben. Nach dem Abschluss der nur tags stattfindenden Baumaßnahmen im Plangebiet wird sich durch die Wohnnutzung keine wesentliche Verschlechterung der Immissionsituation ergeben. Nur ein Teil der Neubauten ist über den Ortsbereich und die Straße am Gässele angebunden, was die Lärmauswirkungen des Verkehrs im Bestandsbereich gering hält. Das Plangebiet liegt in dörflichem Umfeld, wo die typischen landwirtschaftlichen Emissionen typisch und als unvermeidlich von den Bewohnern zu dulden sind. Betriebe im Umfeld sind durch die bestehenden Wohnnutzungen bereits stärker eingeschränkt, als durch die neue Bebauung. Der benachbarte Spenglerbetrieb unterhält dort nur ein Büro mit etwas Lagerhaltung. Betriebszeiten sind nur tagsüber und werden nicht störend die lärmarme Wohnnutzung beeinflussen. Die Bauzeile bei den Grundstücken 15-18 kann bei entsprechend hohen Gehölzen bei umstürzenden Bäumen getroffen werden.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt in südöstlich geneigter Hanglage, oberhalb der Böschung, eines bereits am Ortsrand im Nordosten versiegenden Bachlaufes des Mühlbaches. Der Hang ist im oberen Bereich bereits bebaut und bietet so aus südlichen Blickrichtungen den Eindruck einer bebauten Ortslage.

Auswirkung: Während der Bauzeit werden Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen sein. Die Neubauf Flächen ergänzen die bestehende Ortslage. Die Ergänzungen im Westen und hangabwärts bis zum Krautgartenweg an den Dauerkleingärten werden sich langfristig harmonisch in die umbaute Ortslage von Ebersbach einfügen. Eine gute Durchgrünung sorgt für eine bessere Einbindung ins rurale Landschaftsbild. Durch die Höhenfestsetzungen wird die neue Siedlungslage auf das bewegte Relief der würemzeitlichen Schotterterrassen angepasst. Die Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung und die dahinter angelegten privaten Gärten werden die Einbindung der so er-

weiteren Ortslage in die Landschaft verbessern. Südlich des Regenrückhaltebeckens wird der Feldweg zusätzlich mit Gehölzen gesäumt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt.

Auswirkung: Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht von einer Betroffenheit von Denkmälern auszugehen.

Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die zunehmende Versiegelung erschwert die Versickerung und kann zu verstärkter Bildung wild abfließenden Wassers führen. Trotz der bestehenden anthropogenen Prägung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen gehen Lebensräume verloren. Diese werden auf andere Flächen verdrängt.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der westliche Teil der Bebauung wird auch ohne die 3. Änderung stattfinden, jedoch in weniger bodenschonender Weise. Der südliche und östliche Teil mit den neuen Erschließungsachsen entfällt. Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen signifikanten Beitrag zu Diversität oder ökologischen Nischen im bereits anthropogen geprägten Umfeld. Die intensive Bewirtschaftung durch Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen und die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutz wird weiterhin durchgeführt. Trotz erhöhter Bodengüte ist nicht mit einem veränderten Erzeugungsregime zu rechnen. Das Regenrückhaltebecken wird nicht erforderlich.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Es wird angestrebt, die Vorbereitung der Baugrundstücke zeitgleich mit der Erstellung Erschließung durchzuführen. Parallel zum Aufstellungsprozess wurde daher die Erschließungsplanung eingebunden. Der Verzicht auf die durchgängige Straßenführung vermeidet steigungsbedingt besonders hoch ausfallende Anböschungen des Straßenkörpers. Ein autochthone Wiedereinbau des Bodenmaterials wird angestrebt. Gärtnerische Pflege und niedrige Grundflächenzahlen dämpfen die Versiegelung und sorgen für Lockerungen des Oberbodens. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Auf einen fachgerechten Umgang mit Aushub (Unter- und Oberboden) wird Wert gelegt, um die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der Untergrund im Bereich wurde hierauf sorgfältig geprüft. Im WA-4 sind gezielt Flächen für Mehrgeschosswohnungsbau vorgesehen, um flächeneffizient neuen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen und gebietsinterne Maßnahmen zur Aufwertung getroffen. Flächenschonend werden im Bereich des erforderlichen Regenrückhaltebeckens aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland Flächen mit erhöhtem naturschutzfachlichem Wert.

4.1.2 Schutzgut Wasser

Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen, um die Trinkwasserversorgung zu entlasten. Die gründenordnerischen Festsetzungen sorgen für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die sowohl Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

Bodeneingriffe, die das Grundwasser betreffen, sollen vermieden werden. Durch weitere Erkundungen konnte ausgeschlossen werden, dass sich im Bereich der Bauplätze 2, 3 und 5 Grundwasserkörper in Oberflächennähe befinden. Geeignete Maßnahmen zum Umgang mit Schichtwassern werden in den geologischen Gutachten empfohlen. Bei der Straßenplanung wurde im Besonderen auf den Graben und die inzwischen abgelassene Grundwasserlinse im Südosten geachtet. Nicht unweit wird ein neues Regenrückhaltebecken eingerichtet, um die im Plangebiet anfallenden, nicht direkt vor Ort versickerbaren Wassermengen aufzufangen und abzuführen. Der Graben wird so weit wie möglich offengehalten und ins Rückhaltebecken gelegt. Im Übrigen haben Bauherren eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage der Gebäude, wasserdichte Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller) gegen eine Überschwemmung (z.B. durch Starkregenereignisse) zu treffen. Der flächigen Versickerung ist zur Unterstützung des Grundwasserhaushaltes der Vorzug zu geben.

4.1.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die festgesetzten Baumstandorte sorgen für Schatteninseln auf Asphalt- und Betonflächen und vermeiden so deren Aufheizen. Die Sauerstoffproduktion und der Wasserhaushalt der Grünstrukturen begünstigen das Kleinklima im Bereich.

4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bisher landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund intensiver Bewirtschaftung mit Maschinen, Dünger und ggf. Pflanzenschutz geringe Diversität aufweisen, werden durch den Bebauungsplan im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungs- und Verbesserungsmaßnahmen versehen. Es werden Baumstandorte und Grünflächen festgesetzt. Einfriedungen sollen für Kleintiere durchlässig ausgeführt werden. Am südlichen und nordwestlichen Rand wird eine Eingrünung vorgesehen. Im Süden wird der Feldweg mit Baumpflanzungen zur Anreicherung der horizontalen Lebensraumstrukturen ergänzt. Diese Bereiche schaffen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und verbessern die Wertigkeit dieser Flächen im Gebiet. Vom als Wald deklarierten Biotop der Feldgehölzhecke wird Abstand gehalten. Feuerpolizeiliche Regelungen machen offene Feuer anmeldepflichtig. Brandschäden, auch an Flora und Fauna, wird so vorgebeugt.

4.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Schallschutz ist auf Basis der für die 2. Änderung erstellten schalltechnischen Untersuchung als Wand am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen (Genehmigungsplanung läuft). Zudem sind im Nordwesten durch architektonische Selbsthilfe schädliche Auswirkungen durch den Verkehrslärm der St 2055 zu vermeiden. Der nördliche Teil der Feldgehölzhecke (Wald) liegt in Gemeindehand. Die Sicherung und Pflege der den Baugrundstücken zugewandten Seite ist sichergestellt. Das Umfallen bergauf und in nördliche Richtungen (entspricht nicht den Hauptwindrichtungen) ist unwahrscheinlich. Die Gefahr für Personen- und Sachschäden ist damit gering. Ein nur noch im Kataster erfasster und nicht genutzter Weg zu den Krautgärten entfällt, während die Gärten und auch die freie Feldflur weiterhin zugänglich bleiben.

4.1.6 Schutzgut Landschaft

Auch, wenn eine westliche Erweiterung mittel- bis langfristig denkbar ist, wird an dieser Stelle eine nach Süden breiter werdende Eingrünung mit Baumstandorten vorgesehen. Gegenüber der Darstellungen im FNP findet dies etwas reduziert statt, jedoch sorgt die gärtnerische Gestaltung der privaten Grundstücksflächen für einen insgesamt breiteren Eindruck des Grüns. Im Südwesten bestehen Gehölze, die bereits Eingrünung schaffen. Diese Strukturen werden mit zusätzlichen Grünstreifen unterstützt. Auch im Süden wird eine grüne Achse eingezogen, um einen harmonischen Verlauf von Krautgärten und Biotop zur erweiterten Ortslage überzuleiten. Innerhalb des Gebietes wurden gestalterische Festsetzungen so gewählt, dass sich ein regionstypischer Siedlungseindruck ergibt.

4.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf die Meldepflicht im Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Eingriff und Kompensation

Im Bereich Westlich der Straße Am Bergblick entsteht durch die Neuordnung der Flächen und mit der verstärkten grünordnerischen Regelung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. In den zugrundeliegenden Planungen zum Bebauungsplan „Ebersbach-West“ mit 1. und 2. Änderung waren die vorbereiteten Eingriffe bereits abzuhandeln. Die Neuausweisungsflächen auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland sind hinsichtlich des Eingriffs zu betrachten. Im Flächennutzungsplan ist hier, im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets, bereits zwar teils Mischbaufläche dargestellt, jedoch wird dennoch die Kompensation des Eingriffs gegebenenfalls erforderlich. Basierend auf dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2023) wird daher der Eingriff auf 1,65 ha in die Wertpunktfelder kein Eingriff / 3 WP für BNT mit 1-3 WP / 8 WP für BNT mit 4-10 WP kategorisiert, mit GRZ bzw. dem Eingriffsfaktor gewichtet, bilanziert und daraufhin wegen verschiedener Vermeidungsmaßnahmen um 5% reduziert zu 13.181 WP errechnet.

Durch Aufwertung zu extensivem, artenreichen Grünland (und im Grabenteil zu stark verändertem Fließgewässer) zu insgesamt 13.940 WP werden ca. 1 % mehr WP erzielt, als nach der Bilanzierung erforderlich. Diese Maßnahme erfolgt in Flächeneinheit mit dem ohnehin einzurichtenden Regenrückhaltebecken. Der Überschuss wird nicht zuletzt wegen möglicher, kleinräumiger Unterschiede als akzeptable und geeignete Maßnahme ohne weitere Inanspruchnahme anderer landwirtschaftlicher Flächen so vorgesehen. Mit den getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und Aufwertung ist der entstehende Eingriff aufgewogen und es sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält unter 6.3 der Begründung eine detailliertere Aufstellung der Eingriffsbilanzierung.

5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

6. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative, erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Markt wird 5 Jahre nach der Einrichtung eine Überprüfung vornehmen. Darüber hinaus wird besonderes Augenmerk auf Probleme bei Starkregenereignissen durch das anfallende Oberflächenwasser auch unabhängig von diesem Zeitraum gelegt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Markt Obergünzburg möchte das bestehende Baurecht im westlichen Anschluss an die Ortslage überarbeiten und die Ortslage am westlichen Ortsrand von Ebersbach nach Süden erweitern. Die naturschutzfachlich bedingt wertvollen Flächen erfahren, trotz Aufwertung bzw. Minderung durch grünordnerische Maßnahmen, einen Eingriff, der auszugleichen ist. An den Gebietsrändern werden Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Zur Schonung von Trink- und Grundwasser wird eine Regenrückhaltung eingerichtet und Maßnahmen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Mittel / Hoch	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Landschaft	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

8. Referenzliste der Quellen

UmweltAtlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern (Datenquelle: www.lfu.bayern.de):

- Standortauskunft (Boden, Geologie, Wasser, etc.)
- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP OAL), ABAG Interaktiv

Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Tecum, Kempten

(zu Markt Obergünzburg, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Ebersbach West“, Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen des Bauvorhabens der Fa. Drutzel auf dem Grundstück Fl.Nr. 1138, Beschränkung der Geräuschemissionen der neuen Gewerbefläche und Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen der St 2055, vom 03.08.2010.)

Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft mbH, Altusried:

Erschließung Baugebiet „Ebersbach West“, Untersuchungsbericht Nr. 210307, vom 12.04.2021 und

Ergänzende geotechnische Untersuchungen im Bereich "Am Bergblick", Untersuchungsbericht Nr. 230102, vom 01.02.2023.

Aufgestellt:

<p>Kaufbeuren,</p>  <p>Thomas Haag, Stadtplaner</p>	<p>Markt Obergünzburg, 27. Dez. 2023</p>  <p>Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister</p>
---	---

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“ ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Geltungsbereich und Bestandteile der Planung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Ebersbach, am westlichen Ortsausgang im Bereich der Straßen Am Bergblick, Kapellenweg und Gässele, südlich der St 2055 / Hauptstraße. Westlich der Straße Am Bergblick wird ein Bereich überplant, der bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes war, weiter östlich und im Süden hingegen werden Neuausweisungen in noch nicht für die Überbauung vorgesehene Bereiche vorgenommen. Die genaue Abgrenzung ist der gegenständlichen Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“ besteht aus dem textlichen Teil – der Satzung – und dem zeichnerischen Teil – der Bebauungsplanzeichnung mit den Verfahrensvermerken –, jeweils in der Fassung vom 05.12.2023. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 05.12.2023, beigelegt.

Zusammenfassung der Ziele und Zwecke der Planung (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB):

Der Markt hat in der Begründung ihre Standortentscheidung dargelegt und in einer Flächenbedarfsanalyse seine Entwicklungspotenziale abgeschätzt. Der Markt Obergünzburg möchte im Ortsteil Ebersbach die vorbereitete Siedlungsflächenentwicklung im Bebauungsbereich „Ebersbach West“ anpassen und dazu eine Erweiterung der Ortslage ermöglichen. In Anschluss an die bebaute Ortslage sollen, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, maßvoll verdichtete Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden. Zeitnah soll so flächenschonend dem Druck auf Baugrund begegnet werden. Gleichzeitig wird ein ortsverträgliches Verkehrskonzept eingebracht und eine Erschließung nach dem Stand der Technik ermöglicht.

Der Markt Obergünzburg hat nach fast zwei Jahren informeller Betrachtungen am 06.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“ beschlossen und das Büro abplan – architektur & stadtplanung, Kaufbeuren, zur Ausarbeitung der Bauleitplanung beauftragt. Anfänglich wurde die Planung noch als reine Überarbeitung der Planung westlich der Straße Am Bergblick diskutiert, doch bereits vor dem Aufstellungsbeschluss die Erfordernis der Schaffung von Wohnbauflächen gesehen. Daher wurde eine südliche Erweiterung der Ortslage in die Plankonzeption eingebracht. Für den noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsbereich wurde eine parallel aufzustellende Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Marktgemeinderat des Marktes Obergünzburg hat am 22.06.2021 den Vorentwurf zur Kenntnis genommen. In dieser Sitzung wurde dieser Vorentwurf beraten und die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren erteilt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständliche Planung berührt werden kann, wurden im frühzeitigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben 08.07.2021 beteiligt und um ihre Stellungnahme bis zum 13.07.2021 gebeten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 13.09.2021, wobei Gelegenheit zur Einsicht und Erörterung gegeben wurde.

Parallel zur Bauleitplanung wurde auf Grund der Bestands- und Hangsituation bereits ein Erschließungsplanungsbüro hinzugezogen. Mit der Materialsammlung aus dem frühzeitigen Verfahren und den neuen Erkenntnissen zu den Anforderungen für die Straßen- und Erschließungsplanung wurde damit begonnen, die aufgezeigten Herausforderungen zu bewältigen. Neben der Prüfung verschiedener städtebaulicher Konzepte wurden auch Gutachten und Fachbeiträge zum Baugrund, zum Immissionsschutz und zur Siedlungsentwicklung erarbeitet. Für die Bewältigung des Oberflächenwassers wurde durch das Erschließungsplanungsbüro ein Regewasserrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Dessen Einrichtung erfolgt im Rahmen eines unabhängigen wasserrechtlichen Verfahrens. Das RRB wurde in die Planung als öffentliche Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Mit dem Ziel, wirtschaftlich zu handeln und landwirtschaftliche Flächen möglichst zu schonen, wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan in Angriff genommen. Hierfür wurde die Planung umgestellt und die vorbereitete Flächennutzungsplanänderung zunächst bei Seite gestellt.

Der Markt Obergünzburg hat in der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 04.04.2023 daher nur die zum frühzeitigen Verfahren des Bebauungsplanes vorgetragenen Anregungen abwägend behandelt und den Verfahrenswechsel sowie den Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gefasst.

27. Juli 2023

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 21.04.2023 bis zum 23.05.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständliche Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2023 beteiligt und um ihre Stellungnahme bis zum 23.05.2023 gebeten.

Die zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung am 19.09.2023 zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich abgewogen.

Vor einem möglichen Satzungsbeschluss erfolgte ein Urteilsspruch zur Nicht-Konformität des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB mit Europarecht. Daher wurde die Planung wiederum umgestellt. Der ruhende Flächennutzungsplan wurde wieder aufgenommen, eine Eingriffsbilanzierung wurde vorgenommen und der noch ausstehende Umweltbericht wurde fortgeschrieben bzw. ergänzt. Für die Eingriffsbewertung wurde wegen der besonderen Planungssituation ein eigenes Vorgehen, jedoch in enger Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021) gewählt. Durch gebietsinterne Vermeidungsmaßnahmen konnte in der Bilanzierung dargelegt werden, dass in der Gesamtbetrachtung keine Verschlechterung der naturschutzfachlichen Situation im Bereich zu erwarten ist. Die so geänderten Unterlagen wurden gemäß dem sich fortentwickelnden Bauplanungsrecht in der vorgenannten Sitzung beraten und gemeinsam mit der nun weitergeführten Änderung des Flächennutzungsplanes zur Veröffentlichung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 25.09.2023 bis zum 26.10.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständliche Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2023 beteiligt und um ihre Stellungnahme bis zum 26.10.2023 gebeten.

Im Veröffentlichungsverlauf wurden Bedenken seitens des Landratsamtes (Abteilungen Bauplanungsrecht und Naturschutz) geäußert, denen nicht ausschließlich auf der Abwägungsebene begegnet werden konnte. Daher hat sich der Marktgemeinderat in der Sitzung am 07.11.2023 neben der Abwägung (und dem Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan) für eine erneute, verkürzte Beteiligung der betroffenen Stellen der vorzunehmenden Anpassungen entschieden. Die inhaltlich und in ihrer Wirkung mehr auf die Rechtssicherheit der Planung und weniger auf den Planungsgehalt hin geänderte Planung wurde daher mit Schreiben vom 09.11.2023 und Termin zum 30.11.2023 bzw. zur Veröffentlichung vom 15.11.2023 bis 30.11.2023 in erneuter, verkürzter und beschränkter (§§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 2-4 BauGB) in die förmliche Beteiligung gegeben.

Die dazu vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung am 05.12.2023 zur Kenntnis genommen, soweit erforderlich abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung wurde dem Vorgehen bei der Eingriffsbewertung durch die zuständige Stelle bei der unteren Naturschutzbehörde kein formelles Einvernehmen erteilt; andere Schwierigkeiten bestehen nach Abschluss der Planung nicht. Die Planung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem Landratsamt Ostallgäu zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides wird diese Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Markt Obergünzburg rechtswirksam. Somit kann der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.

27. DEZ. 2023