

Markt Obergünzburg
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
„Ebersbach südlich Rottachstraße“
mit integrierter Grünordnung

Entwurf
in der Fassung vom 09.01.2018

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes, M = 1 : 1.000
- Begründung mit 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 - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Obergünzburg für den Bebauungsplan „Ebersbach südlich Rottachstraße“ 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Ortsrand der Ortslage Ebersbach, südlich der Rottachstraße.

Der Bebauungsplan umfasst die Flächen der Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 10, 10/1, 10/2, 27, 27/1, 30/2, 31/2 sowie 4/3 (TF), 6 (TF), 8 (TF), 30/3 (TF) und 34 (TF), Gemarkung Ebersbach. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __. __. 2018. 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 Dorfgebiet (MD, gemäß § 5 BauNVO) festgesetzt. Das Gebiet wird unterteilt in einen Bereich mit Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes MD-E und einen qualifizierten Teil MD-Q.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im qualifizierten Bebauungsplanbereich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 4.2 Im MD-E richtet sich die Zulässigkeit der Bebauung nach den Maßgaben entsprechend § 34 und § 35 BauGB.
- 4.3 Pro Wohngebäude dürfen im MD-Q maximal zwei Wohnungen eingerichtet werden. Anstelle einer Wohnung sind auch maximal zwei Ferienwohnungen oder maximal drei Gästezimmer zulässig sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist. Das Vorgenannte gilt auch für eine Doppelhaushälfte.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Nebengebäude können auch Außerhalb der Baugrenzen, jedoch mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zu Verkehrsflächen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

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

- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr,

Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Dies gilt auch für Abweichungen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie auf der Dachfläche. Hierfür kann von der Hauptgebäuerichtung um bis zu 12° abgewichen werden.

- 5.4 Die Grundstücke müssen mindestens 600 m² bei Einzelhäusern und mindestens 350 m² für eine Doppelhaushälfte umfassen.

§6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, freie und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 bis 9 BayBO mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zur 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. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m (einer Stellplatztiefe) einzuhalten.
- 6.2 Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Obergünzburg.
- 6.3 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.
- 6.4 Abfallbehältnisse von nicht anfahrbaren Grundstücken sind an den Abholtagen an den dafür vorgesehenen Mülltonnensammelpunkten „M“ für die Abfuhr aufzustellen.

§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 Auf den Baugrundstücken sind in den privaten Grünflächen pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder 2 Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden. In der Bebauungsplanzeichnung sind zu pflanzende Bäume eingetragen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgesetz (FoVG,““) ist zu beachten.

Bäume 1. / 2. Wuchsklasse

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

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

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

Obstbäume

Äpfel Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel
 Birnen: Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
 Kirsche: Hedelfinger
 Zwetschge Wangenheims Früh

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

Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus padus Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaugraue Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

- 7.4 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.5 Schnitthecken sind zur freien Landschaft hin unzulässig.
- 7.6 Ausgleichsmaßnahmen / Eingriffskompensation:
Die neu anzulegenden Grundstücks- und Wegeflächen betragen insgesamt 3830 m².
Als Ausgangszustand für das Gebiet liegt intensiv genutztes landwirtschaftliches Grün vor. Dies begründet Kategorie I. Bedingt durch die geringe zu erwartende Versiegelung wird Typ B des Leitfadens gewählt. Es ergibt sich nach der Matrix ein Eingriff gemäß Feld B I der Matrix – Gebiet geringer Bedeutung und niedriger Eingriffsschwere. Auf Grund der gewählten Minimierungsmaßnahmen und der Grünordnung wird ein Eingriffsfaktor von 0,3 gewählt.
Somit ergeben sich nötige Ausgleichsflächen im Wert von 1149 m².
- 7.7 Die Ausgleichsflächen werden auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 2230 bereitgestellt. Auf der Fläche wird eine bestehende Quellfassung rückgebaut und das Umfeld der Quelle extensiviert. Die Pflegemaßnahmen sind gemäß der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung durchzuführen.

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

- 8.1 Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachneigung	Bauweise	Max. Anzahl Vollgeschosse
MD-Q	6,0 m	8,0	15° - 23°	ED, o	II
alternativ	5,6 m	8,2	24° – 38°	ED, o	I+D
MD-E	gemäß § 34 und § 35 BauGB				

Definition

E = Einzelhausbebauung, D: Doppelhausbebauung

o = offene Bauweise,

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der (talseitigen) Außenwand.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die Entfernung vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante First. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände der (talseitigen) Außenwand.

II = maximal zwei Vollgeschosse

I + D = maximal zwei Geschosse, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

- 8.2 Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Für Dachaufbauten gilt:

- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m; bei Garagen mind. 0,40 m.

Materialien und Farben:

Für die Dachdeckung für Gebäude ab 30 m³ umbautem Raum sind ausschließlich zulässig:

- Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Betondachsteine etc.),
- Beschichtete Metallbleche,
- Holzschindeln,
- Bitumenbahnen/Folien und begrünte Dächer (auch extensiv),

für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Materialien zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.3 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.4 Fassaden:

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 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiben und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.6 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

§9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
- 9.2 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. 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 Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.)
- 9.3 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 8 m breit sein. Dies gilt nicht für zusätzliche Stellplätze. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.4 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.
- 9.5 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. 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.

§10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 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.

11.2 Denkmalpflege

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

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.“

11.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ebersbach südlich Rottachstraße“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __. __.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg, den

Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Ebersbach liegt etwa Mittig zwischen Ronsberg und Obergünzburg. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Ortsrand der Ortslage Ebersbach, südlich der Rottachstraße und westlich der Kirchgasse. Der Bebauungsplan umfasst die Flächen der Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 10, 10/1, 10/2, 27, 27/1, 30/2, 31/2 sowie 4/3 (TF), 6 (TF), 8 (TF), 30/3 (TF) und 34 (TF), Gemarkung Ebersbach. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,8 ha auf (siehe auch nachfolgende Abbildung 1).

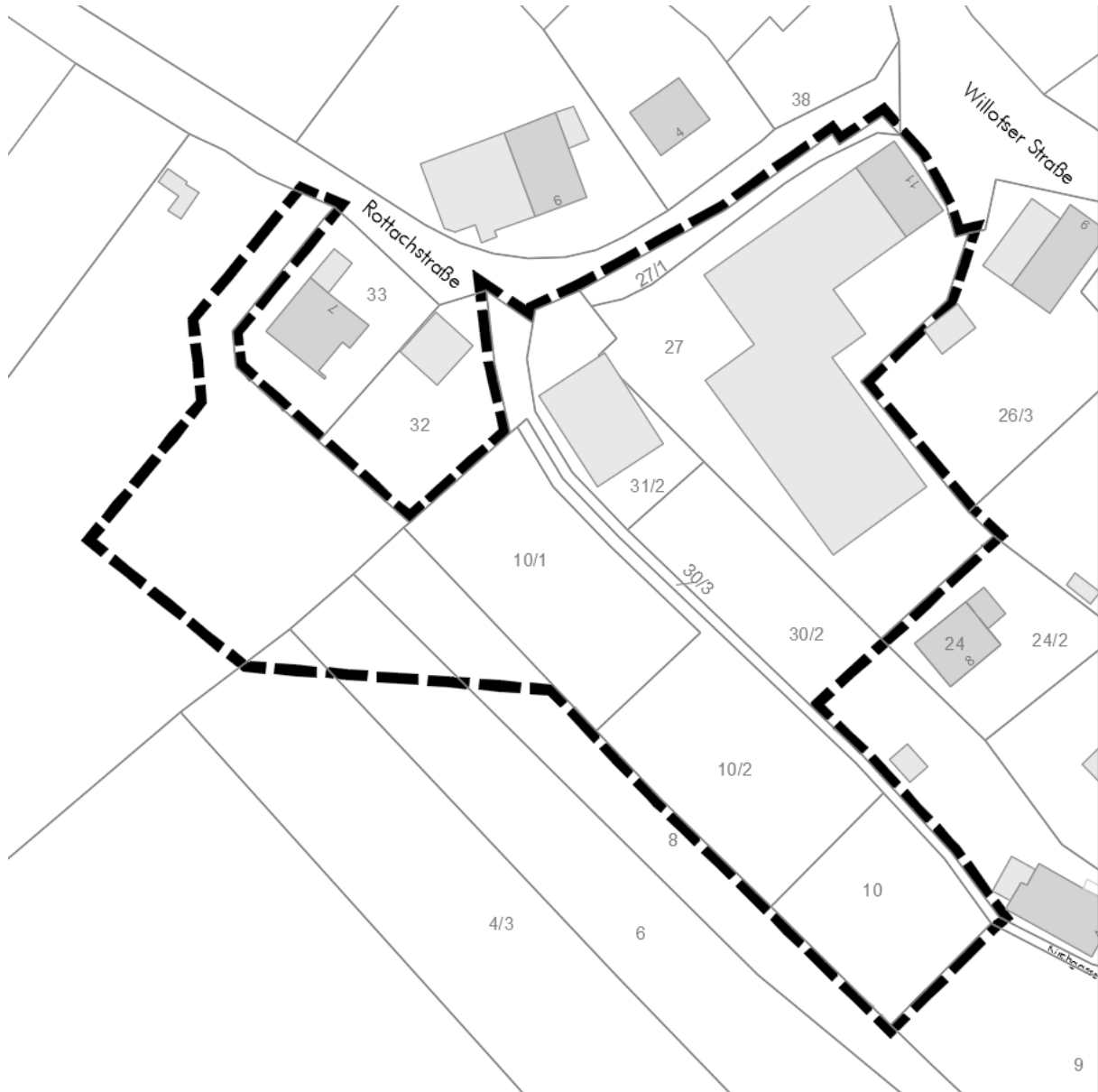


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde möchte für den Ortsteil Ebersbach für ortsansässige Familien Bauflächen schaffen. Es sollen vier Bauplätze entstehen, die sich an die bestehende Ortslage anfügen. Die Planung wird als organische Entwicklung angesehen und soll an dieser Stelle den Haltepunkt der Siedlungsentwicklung darstellen. Der Bebauungsplan wurde zunächst im vereinfachten Verfahren aufgestellt und das beschleunigte Verfahren angewandt. Auf Grund der im Verfahren erkannten Anforderungen an die Planung wurde die Aufstellung in das Regelverfahren überführt und die bisherige Auslegung als Materialsammlung der frühzeitigen Beteiligung gewertet. Ein Umweltbericht wurde bereits im ersten Verfahrensschritt erstellt. Dieser wird fortgeschrieben.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2011. In diesem wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe untenstehende Abbildung 2. Im Textteil wird beschrieben, dass hier die bauliche Entwicklung begrenzt werden soll. Die Erweiterung des Dorfgebietes ist noch nicht dargestellt. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan für den gegenständlichen Bereich wird parallel aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

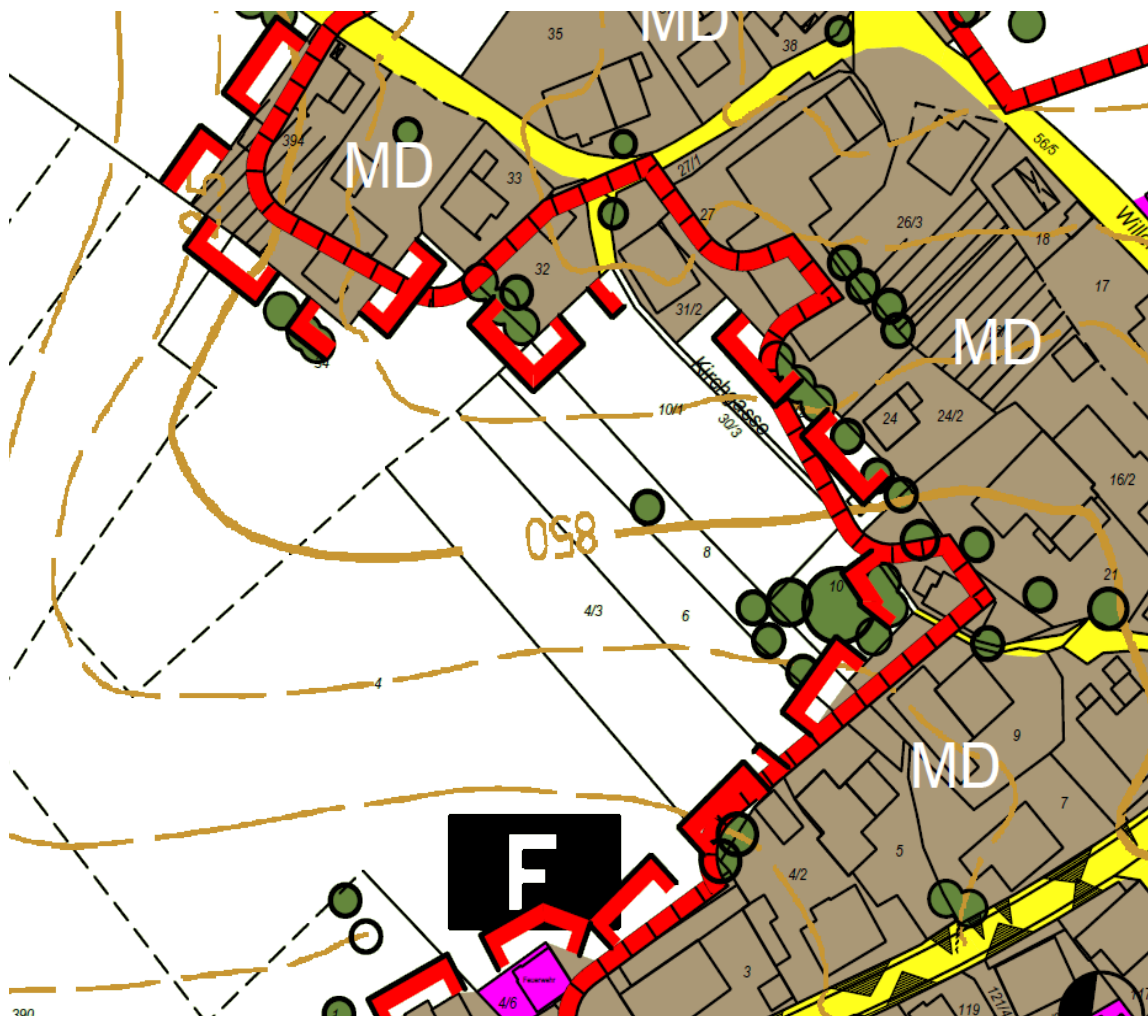


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Obergünzburg bei Ebersbach, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

In der Umgebung herrschen zweistöckige Wohnbauten sowie Hofstellen vor, die sich zum Straßenraum hin orientieren. Die Giebel der Hauptgebäude der Umgebung orientieren sich meist zur Straße hin und sind nicht vorwiegend in eine Himmelsrichtung ausgerichtet. Die Dächer sind mit roten bis anthrazitfarbenen Satteldächern gedeckt. Weißer Putz und Holzverschalung dominieren die Außenwandgestaltung, Quergiebel sind üblich. Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 848 m ü NN. Es besteht hier die Möglichkeit mit einer kleinräumigen Planung die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen, indem der Siedlungsschwerpunkt im Ortskern unterstützt wird. Die benachbarte Hofstelle wird über die Rottachstraße erschlossen und erfordert keine direkte

Zufahrt auf die westlichen Wiesen. Es sind maximal ca. 60 St. Großvieh auf dem nördlichen Hof zu erwarten. Auf der Fl. Nr. 31/2 befindet sich eine Mistlege, die zu beachten ist.

4.2 Voraussichtliche Auswirkungen

Auf Grund der geringen Größe werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung erwartet. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung kann hier an Stelle der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grasfläche positiv zum Einbinden des derzeitigen Ortsrandes ins Landschaftsbild beitragen. Der Umweltbericht geht detaillierter auf diese Thematik ein.

4.3 Denkmalschutz

Östlich gelegen befindet sich die Katholische Pfarrkirche St. Ulrich (Baudenkmal D-7-77-154-35 mit Bodendenkmal D-7-8128-0044). Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen ist jedoch nicht zu erwarten. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Rottachstraße und die Willofser Straße an die Hauptstraße / St 2055 angebunden. Ebersbach befindet sich ca. 3 km östlich vom Markt Obergünzburg und 11 km westlich von Kaufbeuren. In Günzach (ca. 4 km südwestlich) besteht ein kleiner Bahnhof mit regionalen Zugverbindungen der Strecke Kaufbeuren – Kempten. Die Erschließung der Grundstücke ist über die Rottachstraße und durch Fahrrechte zu sichern. Die Zufahrt für die Grundstücke 10/1 und 10/2 wird über eine insgesamt 3,6 m breite Verkehrsfläche ermöglicht, wobei hier nur ca. 1,5 m auf Gemeindegrund (bisheriger Fußweg „Kirchgasse“) und ca. 2,1 m auf Privatgrund verlaufen. Hierzu ist privatrechtlich ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für die Erschließung der Fl.Nr. 10/2 und einzurichten.

Das Grundstück der Fl.Nr. 10 wird von Süden über die Fl. Nr. 9 her erschlossen, die dem selben Eigentümer gehört. Bei Verkauf ist darauf zu achten, dass die Anfahrbarkeit der Fl.Nr. 10 gewährleistet ist. Sinngemäß wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung der Fl. Nr. 34 von Nordosten über die Rottachstraße festgesetzt.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird unterteilt in Bereiche mit den Festsetzungen eines qualifizierten (MD-Q) und denen eines einfachen (MD-E) Bebauungsplanes. Im MD-E richten sich die zulässigen Bebauungen im Sinne des § 34 BauGB nach der Umgebung oder auch den Maßgaben des § 35 BauGB.

Das Gebiet mit qualifizierenden Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (MD-Q) wird mit stärker bestimmenden Festsetzungen belegt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Hier dürfen Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

Die in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurden im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungsart andernorts im Gemeindebereich geeigneter unterzubringen ist und dort weniger die kleinräumige Struktur des ortskernnahen Bereiches in Ebersbach belastet. Weder Infrastruktur noch Lage sind hier nach Ansicht der Gemeinde geeignet für die Unterbringung solcher Nutzungsarten.

Generell gilt, dass alle Gebäude Satteldächer erhalten. Dachgauben/Quergiebel sind nur ab 23° Dachneigung zulässig. Pro Dachfläche sind nur ein Quergiebel oder maximal drei Dachgauben zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Das erste Obergeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen mit der Bezeichnung II. Zur besseren Definition wird die maximale Wandhöhe und Firsthöhe festgesetzt, dies dient auch der Beschränkung der Gebäudeausmaße für diese für das Landschaftsbild wichtige Ortsrandlage. Als Alternative wird eine zweigeschossige Bauweise mit der Ausbildung des 1. Obergeschosses als Dachgeschoß („I+D“) ermöglicht, bei der steilere Dachneigungen möglich sind als bei der „II“-Bebauung. Auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung wurde verzichtet, da die Giebelständigkeit zu den Hauptverkehrsstraßen

bei diesen Hinterliegergrundstücken erstens nicht zur Geltung kommt und sich zweitens ohnehin parallele oder senkrechte Stellungen der Gebäude zur Erschließung ergeben.

Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet wird bisher noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fl. Nr. 10 befindet sich ein kleiner Obstgarten mit Bestandsbäumen. Dieser wurde inzwischen vom Eigentümer entfernt.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Die Pflanzgebote dienen zur Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft.

6.3 Private Grünflächen des Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Von den in der Planzeichnung festgelegten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Diese Baumpflanzungen werden auf die notwendigen Bäume nach Grundstücksfläche angerechnet.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es ist gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Ausgleichsbedarf zu ermitteln und herzustellen. Im Detail wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Baugrundstücke umfassen $1080 + 986 + 911 + 600 = 3577 \text{ m}^2$ (davon 463 m^2 private Grünflächen)

Die neu angelegten öffentlichen Verkehrsflächen umfassen 252 m^2

Der gesamte Eingriff beträgt somit 3830 m^2

Der nötige Ausgleich (Faktor 0,3) beträgt 1149 m^2

Als Ausgangszustand für das Gebiet liegt intensiv genutztes landwirtschaftliches Grün vor. Dies begründet Kategorie I. Bedingt durch die geringe zu erwartende Versiegelung wird Typ B des Leitfadens gewählt. Es ergibt sich nach der Matrix ein Eingriff gemäß Feld B I der Matrix – Gebiet geringer Bedeutung und niedriger Eingriffsschwere. Auf Grund der gewählten Minimierungsmaßnahmen und der Grünordnung wird ein Eingriffsfaktor von 0,3 gewählt. Somit ergeben sich nötige Ausgleichsflächen im Wert von 1150 m^2 .

Dieser Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 2230, Gemarkung Ebersbach, realisiert. Eine bestehende Quellfassung aus grobem Rollkies ist rückzubauen und das Umfeld der Quelle zu extensivieren. Die Fläche wird hierzu ausgezäunt, um eine Beweidung mit den entsprechenden Trittschäden zu verhindern, und ist abschnittsweise in zweijährigem Umtrieb zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, Düngung und jeglicher Pestizideinsatz sind unzulässig.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Auf der nördlichen Fl. Nr. 27 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung (ca. 60 St. Großvieh) und Mistlege (Fl. Nr. 31/2). Diese Mistlege wird eingehaust und eine Abteilung der Mistlege um 3 m noröstlich verschoben. Von dieser vollflächigen, bis zum Dach ragenden Wand wird ein Abstand der Baugrenze von 10 m gehalten.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Im Markt Obergünzburg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Es sind Mülltonnensammelpunkte für nicht anfahrbare Grundstücke bestimmt worden. Dort sind Abfallbehälter an den Abholtagen bereitzustellen.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Ebersbach südlich Rottachstraße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen 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.

7.4 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.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Niederschlagswasser soll flächig versickert werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist möglichst einem Oberflächengewässer, nicht dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuleiten. Aufgrund der westlich angrenzenden Hangfläche kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Energieversorgung über Erdkabelleitungen an das bestehende Netz.

Es soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes bei einer Erdverkabelung der Medien Strom, Telekom und sonstige Kommunikationsmodule verbleiben.

Die Deutsche Telekom, Kempten teilt zum Vorgang 2017440 mit Schreiben vom 20.06.2017 mit:
„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.“

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. 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 788777701

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 bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, teilt mit Schreiben vom 21.06.2017 mit:

„Elektrifizierungskonzept

Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen.

Bestehende 1-kV Freileitung

Der Geltungsbereich wird von einer 1-kV-Freileitung überspannt. Wir bitten um Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV 3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
- Alle zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die Leiterseile der 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV 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 Obergünzburg

Günzacher Straße 11

87634 Obergünzburg

Tel. 08372/9214 -44

hierzu Kontakt aufzunehmen.

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 einverstanden.“

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

10. Kartengrundlage

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

Anlage

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechen.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.

4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur , z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur , z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Markt Obergünzburg hat vor am gegenständlichen Ort das vorhandene Dorfgebiet mit vier Bauplätzen zu erweitern.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. 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 betroffen.

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: Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Altmoräne (rißzeitlich). Diese besteht vordringlich aus schluffigen Kiesen oder Sanden. Das Gebiet zeigt fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden mit kiesführendem Lehm bis Ton als Deckschicht. Die Böden haben mittlere bis gute Zustands- und Wasserungsstufe. Es werden 0,37 ha an landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ <0,35) werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung wird keine weitere Beeinträchtigung erwartet. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Zum Grundwasserabstand liegen keine Informationen vor. Das Gebiet liegt Hochwasserfrei. Reliefbedingt ist nicht mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird für die Gebäude nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserkanalisierung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Gefahr von Schadstoffeintrag reduzieren. Die Gülle-Düngung der Grünlandflächen entfällt.

Ergebnis: Es ist insgesamt eine geringe Erheblichkeit zu begründen.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die kleinflächigen Grünlandanteile sind nur geringfügig an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt. Auf der Fl. 31/2 befindet sich eine Mistlege. Diese kann zu erhöhter Geruchsbelastung führen.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Die Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden nur minimal die Emissionen im Gebiet verstärken. Durch die künftige Nutzung werden keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

Ergebnis: Es gehen geringfügig Kaltluftentstehungsflächen verloren und Emissionen von Heizanlagen und Individualverkehr kommen hinzu. Die Mistlege wird eingehaust und führt künftig zu weniger Geruchsbelastung. Insgesamt ist von einer mittlerer Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Besondere Habitate sind nicht erkennbar. Der Gehölzbestand der Fl. Nr. 10 (Streuobstwiese) wurde inzwischen entfernt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Die grünordnerischen Maßnahmen und vor allem der neu angelegte Ortsrand werden die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöhen.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren. Die Erheblichkeit ist als gering, im Bereich der ehemaligen Streuobstwiese als mittel einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die relativ ebene Fläche liegt am Ortsrand von Ebersbach zwischen Hofstellen und Wohngebäuden.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Das Gebiet ist bereits erschlossen und durch die landwirtschaftlichen Emissionen geprägt. Die Gebäude sind umgebungsverträgliche Ergänzungen der Siedlungsstruktur.

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

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Ortsrand nach Westen ist durch Gehölze eingegrünt und macht am gegenständlichen Ort einen Rücksprung.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind wird sich der Bereich baulich an das bestehende Dorfgebiet anfügen. Der neu angelegte Ortsrand wird die landschaftliche Einbindung der Bebauung gewährleisten.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden. Die Pfarrkirche oder Sichtachsen auf sie sind nicht betroffen.

Auswirkung: Während der Ausbauphase ist die Kirchgasse in diesem Teil nicht oder nur schlecht passierbar. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Die genaue Untergrundsituation ist unbekannt.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen wird weiterhin nur geringe Diversität und kaum ökologische Nischen zulassen. Die Gülle-Düngung mitsamt Folgen wird weiterhin fortgeführt.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Markt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Von der Abteilung der eingehausten Mistlege wird ein Abstand von 10 m gehalten.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Die Ortsrandeingrünung erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine Pufferzone von freier Landschaft zum bebauten Raum der Ortslage.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Es werden keine speziellen Maßnahmen ergriffen.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die Gebäudegestaltung dient der harmonischen Einfügung des Ortsbildes in die Landschaft.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

Als Ausgangszustand für das Gebiet liegt intensiv genutztes landwirtschaftliches Grün vor. Dies begründet Kategorie I. Bedingt durch die geringe zu erwartende Versiegelung wird Typ B des Leitfadens gewählt. Es ergibt sich nach der Matrix ein Eingriff gemäß Feld B I der Matrix – Gebiet geringer Bedeutung und niedriger Eingriffsschwere. Auf Grund der gewählten Minimierungsmaßnahmen und der Grünordnung wird ein Eingriffsfaktor von 0,3 gewählt. Somit ergeben sich bei dem Eingriffsbereich von 3880 m² nötige Ausgleichsflächen im Wert von 1149 m².

Dieser Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 2230, Gemarkung Ebersbach, realisiert. Eine bestehende Quellfassung aus grobem Rollkies ist rückzubauen und das Umfeld der Quelle zu extensivieren. Die Fläche wird hierzu ausgezäunt, um eine Beweidung mit den entsprechenden Trittschäden zu verhindern, und ist abschnittsweise in zweijährigem Umtrieb zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, Düngung und jeglicher Pestizideinsatz sind unzulässig.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um konkreten Bedarf für die örtliche Bevölkerung. Andernorts besteht dieser Entwicklungsbedarf nicht. Biotop- oder sonstige kartierte Schutzflächen sind im Bereich nicht vorhanden. Die gegenständliche Ausweisung von neuen Bauflächen findet in Abstimmung mit den Fachbehörden des Landratsamts Ostallgäu statt. Südlich und östlich der Werdensteinstraße (EW II und EM I) im Osten der Ortslage sind noch nicht mit Bebauungsplänen belegte Entwicklungsflächen vorhanden. In den übrigen Entwicklungsflächen von Ebersbach stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

6. 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.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage liegen keine Daten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Nach 5 Jahren wird der Markt Obergünzburg eine Überprüfung auf unerwartete Auswirkungen vornehmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand von Ebersbach sollen bis zu vier Bauplätze entstehen. Dies führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Die Auswirkungen des Eingriffs werden auf Grund der geringen Gebietsgröße gering ausfallen, durch die grünordnerischen Festsetzungen reduziert und auf externen Flächen kompensiert. Vor allem die Versiegelung hat einen Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und werden durch Maßnahmen gemindert. Landschaftlich wird der geringe Vor-schub der Bebauung keine erheblichen Auswirkungen haben.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

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

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- 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

Kaufbeuren,

Markt Obergünzburg,

Thomas Haag, Stadtplaner

Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister