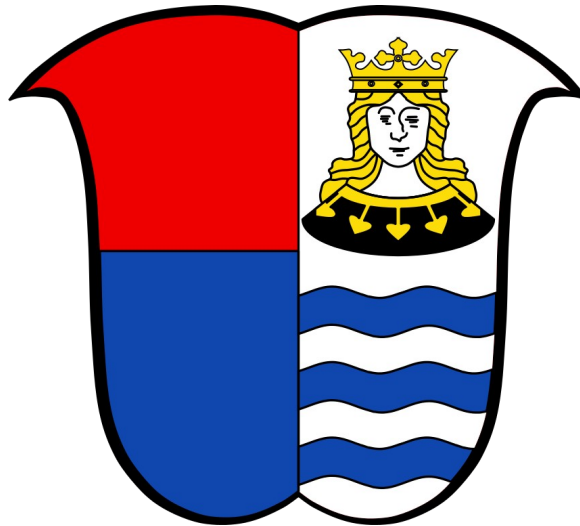


Markt Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan

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

Vorentwurf

i. d. Fassung vom 22.06.2021

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Überschlägige Aufnahme der Schutzgüter

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 Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

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 5. 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), 1135, 1135/20 (Straße Am Bergblick) und 1211/2 (TF, St 2055), 386/3 (TF, Feldweg), 133, 148 (TF), 149 (TF), 1133, 1134, 1135/4, 1134/4, alle Gemarkung Ebersbach.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,6 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 __.__.2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird 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 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier ein Wasserhochbehälter, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Diese Fläche wird mit „WHB“ bezeichnet.

§ 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 Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt und zwar durch die Zahl der maximal zulässigen Geschosse und die Wandhöhen. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 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.
- 4.3 Es sind in den Teilgebieten WA-1 und WA-2 zwei Geschosse zulässig. In den Teilbereichen WA-3 und WA-4 ist zusätzlich der Ausbau des Dachgeschosses als drittes Geschoss zulässig.
- 4.4 Im Gebiet WHB ist nur ein Geschoss zulässig.
- 4.5 Die Überbauung der Fläche für die Landwirtschaft ist unzulässig.

- 4.6 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 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.
- 5.3 In dem mit WA-1 bezeichneten Gebiet sind nur Einzelhäuser, im WA-2 und WA-3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m (einer Stellplatztiefe) einzuhalten.
- 6.2 Für Grenzgaragen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschritten 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.
- 6.3 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatz- und Garagensatzung 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. Dachbegrünung ist generell zulässig.

§ 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 Die festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen 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. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden. In der Bebauungsplanzeichnung sind Pflanzstandorte 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.

Bäume (Wuchsklasse)

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

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

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

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

7.6 Für den Bereich der Innenentwicklung (westlicher Abschnitt) sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB.

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

7.7 Die Eingriffsbewertung und das Kompensationskonzept mit der Wahl der geeigneten externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die südlichen Erweiterungsflächen wird in Abstimmung mit den Fachbehörden zum Entwurf erfolgen.

Auf Grund der insgesamt niedrigen Eingriffsschwere mit niedrigem Versiegelungsgrad wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angestrebt.

§ 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

Definition

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand 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 Dachhaut 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 den 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 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenskollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.5 Dachgestaltung:
Quergiebel und Gauben sind zulässig. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Dachüberstände betragen für Satteldächer bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m; bei Garagen mind. 0,30 m.
- 8.6 Solaranlagen sind flächig und harmonisch auf der Dachfläche integriert zu gestalten. Aufständungen 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

- 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 Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.)
- 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 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.
- 9.4 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit (Hinterkante Straße) sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster).
- 9.5 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.
- 9.6 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 Lärmschutzwall
An der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle wird entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 6) ein Lärmschutzwall von 2,5 m Höhe über dem Gelände errichtet.
- 11.2 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

§ 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, in das gedrosselt einzuleiten ist. Zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser und zur Entlastung der Wasserver- und Entsorgung wird empfohlen auf den Baugrundstücken Zisternen einzurichten. Der Überlauf kann gedrosselt an den jeweiligen Kanal angeschlossen werden.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __. __.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg, den

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 Geräuschmissionen der St 2055, vom 03.08.2010.)
- Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft mbH, Altusried (Erschließung Baugebiet „Ebersbach West“, Untersuchungsbericht Nr. 210307, vom 12.04.2021)

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), 1135, 1135/20 (Straße Am Bergblick) und 1211/2 (TF, St 2055), 386/3 (TF, Feldweg), 133, 148 (TF), 149 (TF), 1133, 1134, 1135/4, 1134/4, alle Gemarkung Ebersbach.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,6 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

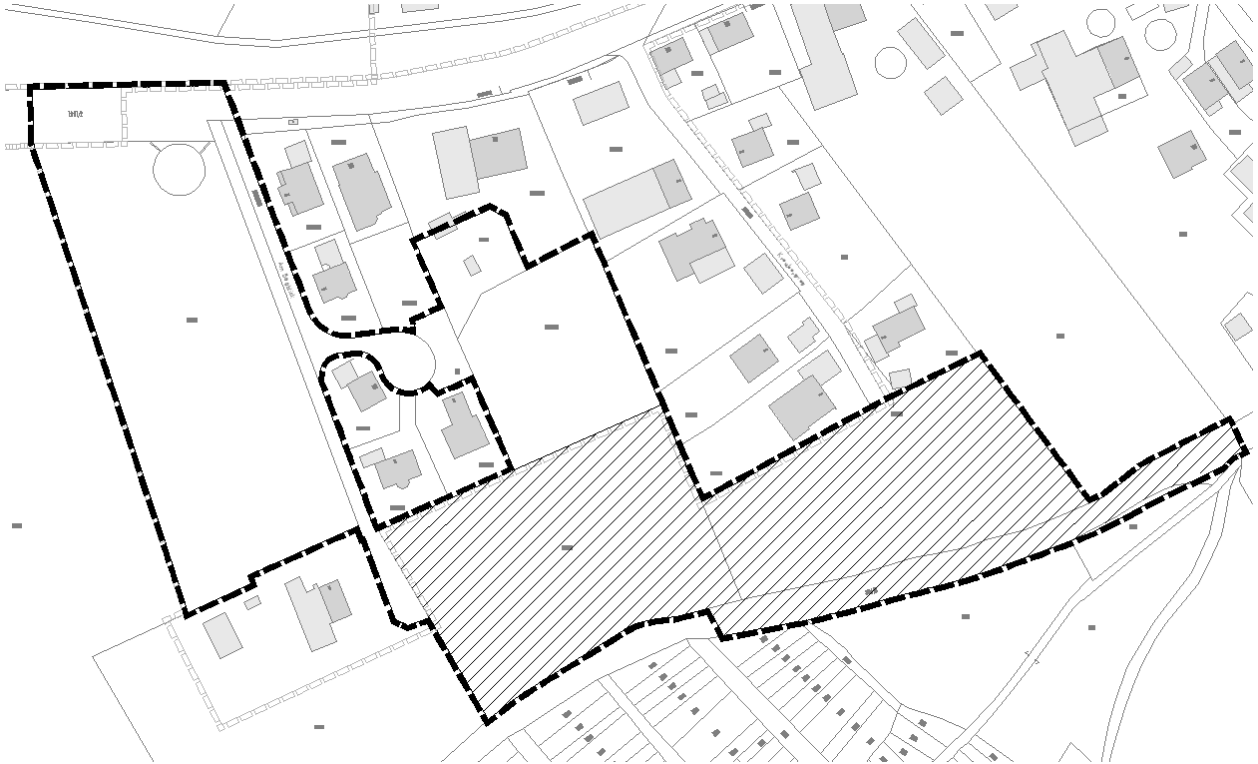


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung, unmaßstäblich
Schraffur: Erweiterungsflächen, die nicht unter § 13a BauGB fallen

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. Es soll 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 dringend benötigten Wohnbauplätze werden an die bestehende Ortslage anschließend weitere Bauplätze mit geeigneter Erschließung ausgewiesen.

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) 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 für das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe untenstehende Abbildung. 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 nur um eine Bauzeile in die eingeklammerten Bereiche für die Begrenzung der Siedlungserweiterung. Ökologisch empfindliche und landschaftsstrukturell wichtige Bereiche sollen geschont werden. Diese Darstellungen sollen vor eine neu einzurichtende Wohnbaufläche zum Feldweg vorgeschoben werden.

Die im Westen gelegene gewerbliche Baufläche wurde inzwischen zurückgenommen. Diese Entwicklung ist nicht mehr vorgesehen.

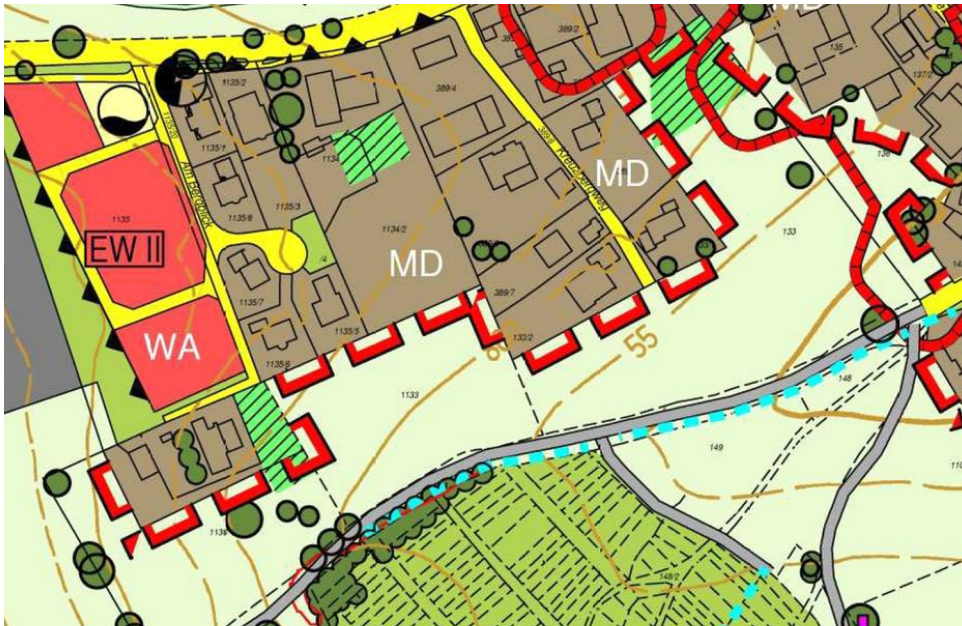


Abbildung 2: Ausschnitt des FNP bei Ebersbach, unmaßstäblich

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“.

4. Bestand

4.1 Geologie

Bodenkundlich liegen würmzeitliche, carbonatisch geprägte Moränenschotter vor. Die Böden sind vorwiegend Braun- bis Parabraunerden. Der Zustand des Bodens nach Bodenschätzung ist gut mit guten Wasserverhältnissen (L II 2).

Es liegt eine Baugrunderkundung zur Wasserversorgung von Ebersbach (Ersteller: Nickel / GUT, Marktobendorf, 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 mit Bericht Nr. 210307 vom 12.04.2021 durch die Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried, eine neue geogische Untersuchung vorgelegt, die die Erkenntnislage ergänzt und die Untergrundverhältnisse detaillierter ausführt. Das Gutachten liegt als Anlage der Planung bei.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es liegt zwischen ca. 850 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 ist unterirdisch und bildet eine eigenständige Geländewulst. Dieser ist mit Gehölzen überstanden.

Südlich des Feldwegs mit Graben und Feldgehölzhecke liegen kleingärtnerisch unterteilte Parzellen, die als Dauerkleingärten genutzt werden.

4.3 Infrastruktur / Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet ist durch die St 2055 und die Straßen Am Bergblick und den Kreuzbergweg erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte der Kläranlage Ebersbach sind ausreichend dimensioniert.

4.4 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird in den nicht überbauten Bereichen derzeit als landwirtschaftliches Intensivgrün genutzt. An der Staatsstraße bestehen der Wasserhochbehälter und ein Wohnhaus. 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.

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.

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, Wald 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.

4.7 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Es sind keine altlastverdächtigen Ablagerungen im Plangebiet bekannt.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.8 Bestehender Bebauungsplan

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 3). Diese beinhaltet die Teilaufhebung der Gewerbegebietsplanung auf Fl.-Nr. 1138 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 (Anwendung von § 13a BauGB). Dies betrifft den westlichen Planteil sowie die Fl. 1134. Die südlichen Erweiterungsflächen (ca. 1 ha) liegen außerhalb der durch Bauleitpläne ausgewiesenen Siedlungsflächen.

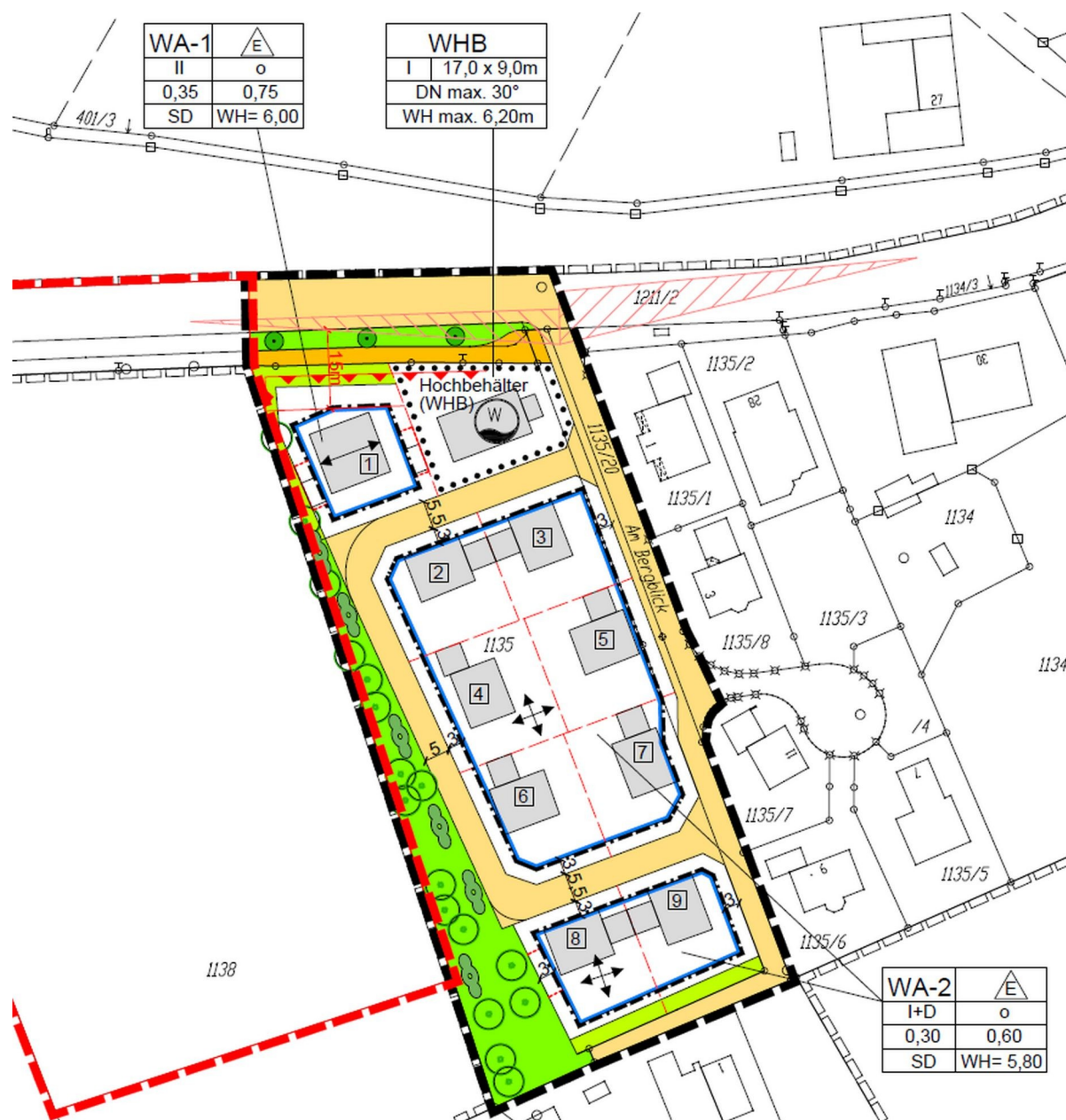


Abbildung 3: Auszug aus dem bestehenden BBP "Ebersbach West", 2. Änderung, unmaßstäblich

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung des Erweiterungsbereiches wurden vorab mehrere Konzepte erarbeitet. 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. Über dem künftigen Verlauf der Versorgungsleitungen wird zwischen den Grundstücken 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 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 heranzführt. Auch der bestehende Graben ist hierbei zu beachten.

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

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 zunächst im Trennsystem aufgefangen und im Süden mit einer Rückhaltevorrichtung schließlich in das Bestandsnetz geschüttet. Der Kreuzbergweg mit Bestandsleitungen wird im Leitungsverlauf verlängert.

Um das Trennsystem 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 unverschmutzte Wasser gedrosselt eingeleitet werden können.

Für die Bauplätze 1 – 5 sind Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten, da in diesem Bereich Mischsystem besteht. Es wird generell empfohlen die Brauchwasserversorgung mit eigenen Auffangeinrichtungen zu unterstützen.

Es ist im Übrigen den Eigentümern freigestellt, für eine ökologische Regenwassernutzung eigene Zisternen mit Überlauf in den Regenwasserkanal einzusetzen. 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 und Erdgas

Die LEW Verteilnetz GmbH, Schwaben Netz GmbH und die Deutsche Telekom GmbH werden am Verfahren beteiligt. Es läuft ein Breitbandausbauverfahren mit Allgäu DSL.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen werden begrenzt, um die Bauflächen gezielt auf das Wohnen auszurichten.

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 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.

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.

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im Plangebiet harmonisch in die Gestaltung der Ortslage einfügen.

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.

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 Geschosse wird im flacheren westlichen Teil auf zwei Geschosse begrenzt. Im Erweiterungsbereich im Süden ist zudem der Ausbau des Dachgeschosses als drittes Geschoss möglich. 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.

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. 5,50 m einhalten. Dies dient der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage. Die Dachformen sind bei diesen untergeordneten Gebäuden weiter gehalten.

Für den Mehrgeschosswohnungsbau des Bauplatzes Nr. 21 ist vorgesehen, dass eine Tiefgarage mit Einfahrt vom Kreuzbergweg stattfindet. Eine südliche Lage der Einfahrt ist nicht günstig für das Erscheinungsbild des Bereichs.

5.5 Grünflächen

Nach Süden und Westen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Vorschlagsgemäß sollen hier Obstgehölze gepflanzt werden. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte für Bäume 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.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

7. Grünordnung

7.1 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 und auf öffentlichem Grundstück im Süden 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.

7.2 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.

7.3 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 Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind für den westlichen Teilbereich keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

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

Der Bereich der Erweiterung (WA-3 und WA-4 mit Erschließung) mit ca. 1,4 ha wird bei überschlägiger Betrachtung in das Feld B I – geringe Eingriffsschwere und niedriger Versiegelungsgrad – einsortiert. Es ist von Ausgleichsfaktoren mit 0,2 – 0,5 auszugehen. Der benötigte Ausgleich wird somit mit bis zu 0,7 ha zu beziffern sein.

Ergänzende Aussagen folgen zum Entwurf nach Abstimmung mit den Fachbehörden.

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 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.

8.1.2 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. 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), aber dadurch sind 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 Verkehrsentwicklung 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. Auch die Vorverlegung der Ortsdurchfahrt wird zusätzlich angestrebt.

Parzelle 10 liegt auf die Immissionen bezogen vergleichbar mit Parzellen 4 und 5 und benötigt daher keine gesonderten Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm.

8.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

8.3 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.

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Nahwärme werden derzeit von der Gemeinde geprüft.

9. Kartengrundlage

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

Überschlägige Aufnahme der Schutzgüter

Zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung wird vorgehend der Materialsammlung zum frühzeitigen Verfahren eine Betrachtung der Schutzgüter vorgenommen.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

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 grenzt eine Gehölzhecke als Biotopstruktur, in die nicht eingegriffen wird.

Naturraum: 046-A Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten, Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für den Bereich keine Besonderheiten angezeigt.

Schutzgut Boden:

Bodendenkmäler: unmittelbar keine

Altlasten sind nach derzeitigem Planungsstand nicht bekannt.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Es wird eine Bebauung vorgeschrieben, die eine Wohnbaustruktur 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.

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 Schluffe unter der Oberbodendecke Kiese an.

Bodenschätzung: L II 2

Baugrunduntersuchung: Untersuchungsbericht Nr. 210307, Erschließung Baugebiet „Ebersbach West“, Fassung vom 12.04.2021, ICP Ingenieurgesellschaft mbH, 87452 Altusried

Schutzgut Wasser:

Für das Plangebiet ist keine Hochwassergefährdung angezeigt. 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. Grund- bzw. Schichtwasser ist im Umfeld des Wasserhochbehälters bei ca. 3,20 m an der Schichtgrenze zwischen Schluffen und Kiesen aufgetreten und südöstlich am Feldweg mit Graben bei ca. 1,40 m unter GOK.

Bauherren eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage der Gebäude, grundwasserdichte Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller) gegen eine Überschwemmung (z.B. durch Starkregenereignisse) zu treffen. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein, nur zeitweise Wasser führender, Graben, dessen wasserrechtliche Einstufung noch offen ist.

Schutzgut Luft / Klima

Der Bebauungsplan konkretisiert die städtebaulichen Ziele für die Bebauung in südlichem und westlichem Anschluss an die Ortslage. Als Grünflächen sind die Fluren an der Kaltluftentstehung beteiligt. Es ist wegen der Siedlungsstruktur wird 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 jedoch nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Das Plangebiet wird in keiner besonders herauszuhebenden Form zur Naherholung genutzt. Die Staatsstraße wirkt mit Verkehrslärm aufs Plangebiet. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Nach dieser sind ein Lärmschutzwall und Maßgaben für die Bauten vorgesehen, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen sollen. Nach dem Abschluss der nur tags stattfindenden Baumaßnahmen im Plangebiet wird durch die Wohnnutzung keine

wesentliche Verschlechterung der Immissionssituation ergeben. Gleichwohl befindet sich das Plangebiet in dörflichem Umfeld, wo die typischen landwirtschaftlichen Emissionen typisch sind und als unvermeidlich von den Bewohnern zu dulden sind.

Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Ebersbach West“, Bericht Nr. 09078.2/B, Fassung vom 03.08.2010, Tecum, 87437 Kempten

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt an der Böschung, der in eine Vertiefung des bereits am Ortsrand im Nordosten versiegenden Bachlaufes des Mühlbaches. Der Südosthang ist im oberen Bereich bereits bebaut und bietet so aus südlichen Blickrichtungen bereits den Eindruck einer bebauten Ortslage. Die neuen Bauten folgen talwärts bis zum Feldweg an den Dauerkleingärten und werden langfristig eine geschlossene Ortslage mit dem östlich liegenden Siedlungsschwerpunkt von Ebersbach bilden. Eine gute Durchgrünung sorgt für eine harmonische Einbindung ins rurale Landschaftsbild, in dem sich die Siedlungslagen auf das bewegte Relief der wurmzeitlichen Schottertrassen legen.

Kaufbeuren,

Markt Obergünzburg,

Thomas Haag, Stadtplaner

Lars Leveringhaus, Bürgermeister