

D) Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Obergünzburg möchte den seit dem Jahre 1993 bestehenden Bebauungsplan „Ebersbach West“ ändern und erweitern.

Die Änderung des bestehenden Dorfgebietes bezieht sich auf die Änderung der Verkehrsführung mit Aufgabe einer seinerzeit geplanten Zufahrt auf die St 2055, die Festsetzung einer Fläche für Versorgungseinrichtungen, hier Wasserhochbehälter sowie auf redaktionelle Korrekturen.

Aufgrund eines konkreten Bedarfs einer in Ebersbach ansässigen Firma soll der Bebauungsplan nach Westen erweitert werden mit einem GE-Gebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung BauNVO).

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang von Ebersbach. Das bestehende Dorfgebiet „Ebersbach West“ ist nur in seinem östlichen Teilgebiet bebaut, der westliche Teilbereich mit der Fl. Nr. 1135 ist noch unbebaut.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen Teil des bestehenden Bebauungsplanes und zwar westlich der Straße Am Bergblick, südlich der St. 2055, östlich der Fl. Nr. 1138 und nördlich der Fl. Nr. 1130 „Schweizer“, Gemarkung Ebersbach und schließt, westlich des bestehenden Bebauungsplanes das Grundstück mit der Fl. Nr. 1138 mit einer Teilfläche von ca. 1,0 ha sowie die Staatsstraße 2055 für die Darstellung bzw. Festsetzung des Sichtdreiecks ein.

Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: 1135/20 TF Am Bergblick, 1135, 1138 TF und 1211/2 TF St 2055 der Gemarkung Ebersbach. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,13 ha auf.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Es wird derzeit ein neuer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Büro Hofmann und Diez, Irsee, erstellt. Das gegenständliche Plangebiet wird hierin entsprechend dargestellt.

3.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die Erweiterung des Plangebietes und die Festsetzung der neuen Teilfläche als Gewerbegebiet für einen örtlichen Bedarf ist dabei den Zielen der Raumordnung angepasst.

4. Bestand

Das bestehende Baugebiet „Ebersbach West“ wurde 1998 entwickelt und ist im östlichen Teilbereich bebaut. Die westliche Hälfte des Plangebietes soll mit der Erweiterung des Plangebietes erschlossen und damit auch einer Bebauung als Dorfgebiet zugeführt werden. Bei der Bearbeitung hat sich allerdings herausgestellt, dass dieses Teilgebiet aus heutiger Sicht nicht mehr als MD sondern als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden muss.

Das noch nicht bebaute Gelände einschließlich das für die Erweiterung vorgesehene Gebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Westlich des Plangebietes wird das Plangebiet durch drei große Hofstellen beiderseits der St 2055 begrenzt.

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. Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Es war zunächst vorgesehen, das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet zu erhalten. In der nordöstlichen Ecke der Fl. Nr. 1135 soll eine Teilfläche als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB - Wasserhochbehälter festgesetzt werden. Dafür entfällt ein Bauplatz. Bei der Bearbeitung und nach der Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen zum frühzeitigen Verfahren wurde entschieden, das im gegenständlichen Verfahren einbezogene Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) zu ändern.

Die Erweiterung des Plangebietes nach Westen auf der Teilfläche der Fl. Nr. 1138 in einer Größe von 1,0 ha ist für die dringend notwendige Erweiterung des bestehenden Betriebes, Firma Drutzel – Kommunaltechnik Ebersbach, erforderlich. Es wurde durch ein Immissionsgutachten bereits nachgewiesen, dass diese gewerbliche Erweiterung mit den bestehenden und geplanten Nutzungen im Umfeld keine störenden Auswirkungen aufweisen wird. Dieses Gutachten wurde nach dem frühzeitigen Verfahren ergänzt.

Das Landratsamt Ostallgäu hat durch Herrn Kreisbaumeister Hohenadl mit Schreiben hinsichtlich der Bedeutung der Kulturlandschaft mit Schreiben vom 01.10.2010 folgendes mitgeteilt:

„Die ortsplanerisch sehr einprägsame und sehr harmonisch an die Landschaftsschwelle zum Günztal gesetzte Baugruppe mit den beiden Höfen Nr. 14 und 15 und der denkmalgeschätzten Kapelle gehört zu den bestimmenden Merkmalen dieses Bereichs der Ostallgäuer Kulturlandschaft.

Deshalb ist es wichtig, die abgesetzte Lage in der freien Landschaft im Ortsbild zu erhalten. Es wird deshalb nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB eine geringe Modifizierung der Planung zur Straße hin vorgeschlagen (s. Roteintrag in der Lageplanskizze):

- a) Freihaltung des Sichtfeldes auf die Baugruppe (Giebel) ab Ortsausgang
- b) Begleitende, sich perspektivisch öffnende Baumallee (nur 1 Baumart, Vorschlag Bergahorn) als dem Gewerbe vorgeschaltete Schicht
- c) Parallel Ausrichtung der Baugrenzen und Stellplätze zur sich öffnenden Allee.“

Hierzu hat der Marktrat am 05.10.2010 folgende Abwägung getroffen:

Der Marktrat Obergünzburg hat sich bereits im Rahmen der abwägenden Betrachtung zur Stellungnahme des Herrn Kreisbaumeisters vom 01.07.2010 ausführlich und mit Fotos belegt mit der örtlichen Situation vertraut gemacht. Die städtebauliche Situation wird mit dem gewünschten Sichtfeld in die Bebauungsplanzeichnung übertragen, die Baugrenze und der Vorschlag für die Stellplatzreihe etwas nach Innen geklappt. Ferner werden 4 Bäume in Reihe entlang der Sichtachse auf dem Grundstück Fl. nr. 1138 mit der Artenbezeichnung „BA“ = Bergahorn eingetragen. Um die gewünschte Wirkung erzielen zu können, wäre es konsequenterweise erforderlich, die bestehenden Bäume auf beiden Seiten der Staatsstraße und auf den Privatgrundstücken Haus Nr. 14 und 15 entfernen zu lassen. Dies allerdings wird der Markt nicht veranlassen. Zur Erläuterung wird noch einmal das nachstehende Foto beigelegt.



Blick auf die abgesetzten Hofstellen 14 und 15 beiderseits der St 2055 von der Ortslage in Richtung Westen.

Der Marktrat hat sich für den Abwägungsvorschlag B entschieden: Das Sichtfeld wird wie gewünscht eingetragen, wobei die Baumreihe mit Bergahorn nur teilweise realisiert werden kann (weg. Lärmschutzeinrichtung). Der Markt wird das Zurückschneiden der Bäume, die sich innerhalb des dargestellten Sichtfeldes befinden, nicht veranlassen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das mit WA-1 und WA-2 bezeichnete Teilgebiet wird mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes grundsätzlich beibehalten. Es wird lediglich die Verkehrsführung und damit die Zuschnitte der Grundstücke leicht verändert. Die im gültigen Bebauungsplan für das westliche Teilgebiet vorgesehene Zufahrt von der St 2055 soll aus Gründen der Verkehrssicherheit aufgegeben werden. Die Anbindung erfolgt über die Straße Am Bergblick. Die festgesetzte Grünfläche entlang der westlichen Grenze wird beibehalten.

Für das mit WA-1 bezeichnete Teilgebiet war zunächst neben Einzelhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung vorgesehen. Aufgrund der Berücksichtigung der aus dem Verkehrslärm herrührenden Emissionen wird nur noch eine Einzelhausbebauung zugelassen und zusätzlich eine aktive Lärmschutzeinrichtung gegenüber der St 2055 eingeplant, siehe Lärmgutachten Tecum, das zum Bestandteil der Satzung erklärt wird, § 11 der Satzung und Ziffer 6 der Hinweise und Empfehlungen zur Satzung sowie Ziffer 7 der Begründung und der Hinweis auf der Bebauungsplanzeichnung.

5.2.2 Fläche für Versorgungsanlagen

In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird ein Bauplatz als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB - Wasserhochbehälter festgesetzt. Es soll hier zur sicheren Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser ein Wasserhochbehälter errichtet werden. Hierfür wird eine Betriebshalle benötigt, wie sie in der Bebauungsplanzeichnung mit 9 x 17 Grundfläche, Wandhöhe max. 6,20m Dachneigung max. 30°, dargestellt ist. Mit den vorgenannten Abmessungen fügt sich das Gebäude in die umgebende Bebauung ein.

5.2.3 Gewerbegebiet

Für die westliche Erweiterung ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzie-

lung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden.

Für die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb sind keine besondere Regelungen erforderlich, weil dies hier in Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO geregelt ist. Dies soll dazu dienen, dass die gewerbliche Nutzung auch tatsächlich Vorrang haben soll und die schutzwürdigen Nutzungen des allgemeinen Wohnens nicht eingeschränkt werden. Die sog. Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes – auch in der Nachbarschaft – zu arrangieren. Derzeit ist eine Betriebsleiterwohnung des ansiedlungswilligen Betriebes nicht beabsichtigt. Im konkreten Plangebiet möchte das ortsansässige Unternehmen, die Firma Drutzel Kommunaltechnik Ebersbach, aus der beengten Situation des bestehenden Standortes hier hin aussiedeln. Hierfür ist eine Teilfläche von ca. 1 ha der Fl. Nr. 1138 vorgesehen. Die geplanten Nutzungen sind folgende:

Planung einer Maschinenfabrik und Dienstleistungsgewerbe für die Herstellung, Wartung, Reparatur und Lagerung von Lkw-Anbaugeräten wie Schneeräumerschilde, Streuautomaten, Leitpostenwaschgeräte, Vorbaukehrbesen etc. Die Firma betreibt mit ca. 10 bis 11 Lkws mit eigenen Schneeräum- und Streufahrzeugen Winterdienst. Langfristig sind am geplanten Standort ca. 10 bis 15 Beschäftigte eingeplant.

In einem ersten Planungsschritt ist eine offene Halle für die Unterstellung von Lkw und Anbaugeräten für das Sommerhalbjahr, ca. Mai bis September, geplant. In dieser Zeit sind die Fahrzeuge überwiegend abgemeldet. Im Winter, ca. Oktober bis April befinden sich die Fahrzeuge fern des Betriebsgeländes im Einsatz und sind bei den jeweiligen Fahrern untergebracht. Voraussichtlich ist neben der Unterstellhalle auch eine Waschhalle zu errichten, in der die Fahrzeuge vor der Einlagerung im Frühjahr gereinigt und gewartet werden können.

In einem zweiten Planungsschritt ist auf dem Grundstück die Errichtung einer Produktionshalle mit einer Grundfläche von ca. 22 x 50 geplant. Darin findet die Produktion und ggf. auch Wartung und Reparatur der Anbaugeräte bzw. der Fahrzeuge statt. Die Produktionshalle wird beim Betrieb überwiegend geschlossen sein. Ein Nachtbetrieb von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist nicht vorgesehen. Täglich ist mit einem Lkw-Aufkommen von max. 5 Fahrzeugen zu rechnen.

Es wurde für die Einschätzung und Bewertung der Geräuschemissionen ein Gutachten durch die Firma Tecum, Kempten, Bericht Nr. 09078.2/B vom 03.08.2010 erstellt. Diese vorliegende schalltechnische Untersuchung wird zum Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes erklärt, siehe auch Ziffer 7 dieser Begründung.

Aus der Begutachtung hat sich für das Gewerbegebiet eine Aufgliederung in die Teilgebiete GE-1 und GE-2 ergeben, wie sie in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend dargestellt sind. Die zu beachtenden Emissionskontingente sind dort für die östliche Richtung im GE-2 Gebiet und für den westlichen Immissionsort entsprechend im Teilgebiet GE-1 in einer kleinen Tabelle dargestellt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

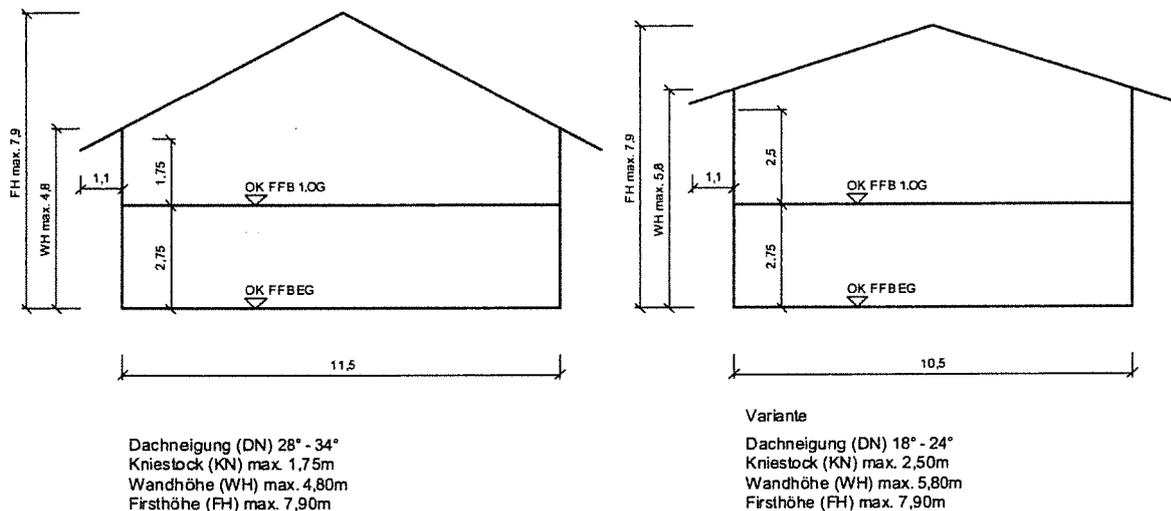
Die bisherigen Festsetzungen im Dorfgebiet werden für das WA-Gebiet übernommen und zwar entlang der St 2055 in dem mit WA-1 gekennzeichneten Gebietsteil mit GRZ/GFZ = 0,35/0,75 und im südlich anschließenden WA-2 Gebiet mit GRZ/GFZ = 0,3/0,6.

Für das neu geplante Gewerbegebiet wird eine GRZ/GFZ festgesetzt von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8. Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 6,8 m bestimmt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird angewendet und zwar mit dem Anteil von 50 % wie dies über die Baunutzungsverordnung möglich ist. Dabei bleibt die Obergrenze insgesamt bei einer GRZ von 0,8.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

Für die Lage der Gebäude innerhalb der Grundstücke wird die Ausrichtung der Hauptgebäude vorgeschlagen. Sie kann jedoch auch im rechten Winkel hierzu gedreht werden. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale sind § 8 der Satzung zu entnehmen. Für die Dachausbildung der sogenannten I+D Gebäude in dem Mit WA-2 bezeichneten Gebiet stehen zwei Alternativen zur Verfügung gemäß nachfolgender Systemskizze.



Die Dachneigung innerhalb des mit GE festgesetzten Gebietsteils für die Satteldächer ist mit 5° bis 24° festgesetzt. Es sind für untergeordnete Bauteile und schmale Gebäude mit einer Giebelbreite von maximal 7 m auch Flach- und Pultdächer erlaubt.

Solaranlagen sind jeweils flächig und harmonisch auf der Dachfläche zu integrieren. Der Herr Kreisheimatpfleger Ossenberg hatte in seiner Stellungnahme vom 26.06.2010 die Anregung vorgebracht, den Text in § 8 der Satzung anders zu formulieren. Die bewusste Gestaltung der Dachfläche diene der Gesamtgestaltung des Bauwerks und seiner Einbindung in das Ortsbild. Daher der Formulierungsvorschlag für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen: *„Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind geordnet und zusammenhängend parallel zur Traufe, dem First und den Ortsgängen zu montieren. Die Module sollen mit einheitlichen Abmessungen und nicht reflektierender dunkelgefärbter Oberfläche flach in die Dachfläche integriert werden. Auf naturblanke Modulrahmen und auf sichtbare Befestigungs- und Verschaltungselemente soll verzichtet werden.“*

Der Marktgemeinderat hat in seiner Abwägung die von Herrn Kreisheimatpfleger gewünschte Formulierung nicht übernommen. Der Markt Obergünzburg ist der Auffassung, dass die bisher unter § 8 Ziffer 2 gewählte Formulierung ausreichend ist und auch im Sinne der Verschlinkung der Satzungen dient. Die Montage der Solaranlagen auf den Dächern sollte dem Stand der Technik auch hinsichtlich der Gestaltung jedem Bauherrn in dessen Verantwortung liegen.

5.5 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 bzw. nach der Verordnung des Marktes Obergünzburg. Von der Hinterkante Straße sollen Garagen einen Abstand von 5 m einhalten. Entlang der Hauptstraße (St 2055) besteht Anbauverbot.

5.6 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Es besteht Trennsystem.

5.7 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Teilflächen	Gesamtfläche
Bestehendes Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) einschließlich der internen Verkehrsfläche = Hierin ist die Fläche für Versorgungseinrichtungen mit 1.708 m ² enthalten.		7.187 m ²
Öffentliche Grünflächen am westlichen Rande des WA-Gebietes =		1.106 m ²
Gewerbegebiet (GE)		10.000 m ²
Verkehrsfläche vorhanden = St 2055 =		2.964 m ²
Gesamtfläche		21.257 m²

Somit beträgt die Gesamtfläche des Geltungsbereiches rd. 2,13 ha.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet teilweise um ein bestehendes Plangebiet mit der Festsetzung als WA-Gebiet, das lediglich intern korrigiert wird. Die Verkehrsfläche wird reduziert. Die öffentliche Grünfläche im Westen bleibt bestehen.

Im Westen schließt ein neues Gewerbegebiet an.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Da es sich teilweise um ein bereits überplantes Baugebiet handelt, bei dem bereits der östliche Teil der Fläche durch einen Bebauungsplan belegt ist (WA-Gebiet), wird der Ausgleichsbedarf nur für die geplante Erweiterung als Gewerbegebiet erforderlich. Diese Fläche ist 1,0 ha groß. Es handelt sich gemäß Bestandsbeschreibung um ein intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland. Besondere naturhaushaltlich schützenswerte Merkmale sind keine vorhanden. Es wird daher gemäß Leitfaden die Kategorie I festgelegt. Es soll ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,4 entwickelt werden. Hierfür ist das Plangebiet dem Typ A hoher Versiegelungsgrad zuzuordnen, Feld A I mit einer Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen entlang der westlichen und östlichen Randzone des Plangebietes wird der Faktor 0,5 gewählt. Es ergibt sich eine zu erbringende Ausgleichsfläche von 0,5 ha.

6.3 Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen

Die für den Ausgleich erforderliche Fläche wird von dem ansiedlungswilligen Betrieb zur Verfügung gestellt.

HERSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN:

	Pflanzung einer artenreichen Vogelschutzhecke mit standortgerechter Artenzusammensetzung (siehe Artenliste in den „Hinweisen“) mit stufigem Höhengenaufbau und buchtiger Außenlinie in Abschnitten und mit ca. 10 m breiten Unterbrechungen; Breite 8 m zuzüglich je 2 m breitem, extensivem Krautsaum (Dünge- und Herbizidverbot, Mahd ca. alle 3-5 Jahre im Herbst, Abtransport des Mähguts)
	Anfangs Wildschutzzaun, später Einzäunung nur nach innen (Freie Zugänglichkeit des Lebensraums Hecke für Wildtiere)
	Anlage von 4 – 5 flachen Amphibienlaichtümpeln; Sohlabdichtung durch Feststampfen oder mit tonigen Böden, Aufbringen des Aushubs nach Norden, Westen und Osten, Freihalten der direkten Kontaktzone zur Uferhochstaudenflur im Süden, je Fläche 2 kleinere Tümpel mit ca. 5m x 3m Flächengröße und 1 bis 2 größere Tümpel mit ca. 10m x 4m Flächengröße; punktuelle Tiefe jeweils bis zu 1m; in den Randbereichen ausgedehnte, ca. 2m bis 4m breite Flachwasserzonen mit ca. 0,05m bis 0,10m tiefen Mulden.
	Auszäunung der Teichzone zum Schutz vor Trittschäden
	Sukzession (Eigenentwicklung) der Uferzonierung um die Teiche, Freihalten von Gehölzaufwuchs durch Mahd alle 3-5 Jahre im Herbst, Abtransport des Mähguts

ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG UND MONITORING:

	Bauliche Durchführung mit ökologischer Baubegleitung zur Entscheidungsfällung vor Ort zu konkreten Festlegung der optimalen Standorte für die Teiche
--	--

Die Artenliste ist der Satzung, § 7 Ziffer 5 zu entnehmen.

FLÄCHENBILANZ:

1. Vogelschutzhecke:

Länge nördliche Grundstücksgrenze: 213 m
Länge östliche Grundstücksgrenze: 57 m
 Summe: 270 m

Breite geplante Hecke (2 m + 8 m + 2 m): 12 m

Fläche geplante Hecke: 270 m x 12 m = 3.240 m²

2. Geplante Tümpel:

4 – 5 flache Tümpel: (8 m x 55 m) 2 x = 880 m²
 Anerkennungsfaktor für Tümpel: 2: 2 x 880 m² = 1.760 m²

Summe (= Flächenbedarf für ökologische Ausgleichsmaßnahmen): **5.000 m²**

Diese Ausgleichsfläche ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde als Vertreterin des Freistaats Bayern grundbuchlich zu sichern.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung der Firma Tecum GmbH vom 03.08.2010, Bericht Nr. 09078.2/B, ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Bauvorhaben der Fa. Drutzel

Zur Gewährleistung der Einhaltung der vorgeschlagenen Emissionskontingente des Bebauungsplanes, einer schalltechnisch optimierten Planung und zur Vermeidung von erheblichen Geräuschbelästigungen der Nachbarschaft sollten bei der Planung, Ausführung und beim Betrieb des Vorhabens der Fa. Drutzel folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Der Betrieb sollte wie geplant auf den Tageszeitraum beschränkt werden (einschichtig bzw. max. 06 – 22 Uhr). Dies betrifft sowohl die Produktion als auch den gesamten Betriebsverkehr und die Ladearbeiten.
- Die Betriebsgebäude sollten auf dem Grundstück möglichst so angeordnet werden, dass sie eine wirksame Abschirmung nach Osten hin zum Wohngebiet darstellen. Ggf. können frei bleibende Lücken durch Wände oder Erdwälle geschlossen werden (ca. 2 – 3 m Höhe). Eine geschlossene Abschirmlinie an der Ostseite des Grundstückes wäre günstig, wird aber in Anbetracht der geplanten reinen Tagesnutzung nicht für zwingend erforderlich erachtet.
- An der Ostseite von Betriebsgebäuden (entlang der Ostgrenze des Grundstückes) sollten keine zu öffnenden Fenster, Tore, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate oder für den Regelbetrieb erforderliche Türen angeordnet werden (ausgenommen Notausgänge oder Fenster und Türen von „leisen“ Räumen, wie z. B. Büros). Dies gilt auch z. B. für Oberlichter bzw. RWA-Klappen in nach Osten orientierten Dachflächen der Produktionshalle.
- Beim Betrieb der Produktionshalle sollten die Tore überwiegend geschlossen gehalten werden (Lieferzeiten ausgenommen). Eine Lüftung der Halle über teilgeöffnete Fenster und z. B. RWA-Klappen im Dach ist westseitig möglich.
- An die Schalldämmung der Außenbauteile der Produktionshalle sind bei einem reinen Tagesbetrieb keine besonderen Anforderungen zu stellen (resultierendes Bauschalldämmmaß von ca. 25 dB ausreichend). Wenn möglich, sollte aber im Hinblick auf eine spätere Ausdehnung der Betriebszeit eine höhere Schalldämmung von z. B. 35 dB realisiert werden.
- Die Durchführung von geräuschintensiven Produktions-, Montage- oder Reparaturarbeiten sollte im Freien unterbleiben.
- Abstellplätze für Kfz (Lkw, Pkw) sollten auf dem Grundstück so angeordnet werden, dass die Nachbarschaft möglichst wenig durch Geräusche belastet wird.
- Im Fall der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung müssen die Geräuschimmissionen der St 2055 beachtet werden (Anordnung im südlichen Bereich bzw. Orientierung nach Süden, ggf. erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile etc.).

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Weitere Angaben, siehe Hinweise und Empfehlungen unter Ziffer 5 nach der Satzung.

7.3 Altlasten

Das Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten, teilt mit Schreiben vom 17.06.2010, Az: 42-1783.3 mit: „Der vorliegende Bebauungsplanbereich wurde im Hinblick auf

Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den beim Sachgebiet 42 vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständliche Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden. Gegen das Vorhaben bestehen bodenschutzrechtlich kein Bedenken.“

7.4 Regenerative Energie

Der Markt Obergünzburg wird Formen der regenerativen Energie befürworten. Dies gilt für Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für dezentrale Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

8. Planverwirklichung - Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird von Norden über die St 2055 mit einem neuen Anschluss erschlossen. Die Einmündungsradien werden mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Das bestehende Dorfgebiet wird über die Bergblickstraße und deren Erweiterung als WA Gebiet mit einer Ringstraße angebunden.

Das staatliche Bauamt Kempten, Abteilung Straßenbau hat hierzu mit Schreiben vom 22.09.2010 folgendes mitgeteilt:

Derzeit stellt sich die Situation für Fl. Nr. 1138 so dar, dass es sich um eine private Zufahrt handeln dürfte. Die notwendige Sondernutzungserlaubnis mit Vorbehalt einer Linksabbiegespur muss rechtzeitig beantragt werden. Im Umgriff des BBP ist der evtl. einmal notwendige Grund für den Anbau einer Linksabbiegespur nicht beinhaltet. Die Aufweitung müsste dann Richtung Süden in den Bereich des Grünstreifens erfolgen. Rechtsgrundlage: StVO BayStrWG. Möglichkeiten der Überwindung: Siehe Stellungnahme vom 02.07.2010.

Zur Erinnerung hier ein Auszug aus der Stellungnahme vom 02.07.2010:

Für das GE-1 soll eine neue Zufahrt zur St 2055 angelegt werden. Dies bedarf im Falle einer privaten Zufahrt einer Sondernutzungserlaubnis durch den Straßenbaulastträger und im Falle einer öffentlichen Erschließungsstraße einer Kreuzungsvereinbarung, da hier dann eine neue höhengleiche Kreuzung entsteht. In beiden Fällen behält sich die Straßenbauverwaltung vor, bei entsprechendem Verkehrsaufkommen- oder -gefährdungen eine Linksabbiegespur auf Kosten des Nutzers zu fordern. In jedem Fall ist der Plan zur Anbindung an die Staatsstraße vor Bauausführung vom Staatlichen Bauamt Kempten genehmigen zu lassen.

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Abklärung der angesprochenen Punkte nötig.

Die Stellplätze stellen in aller Regel ebenfalls eine bauliche Anlage nach Straßenweggesetz dar und unterliegen so dem Anbauverbot. Aufgrund der vorliegenden Verhältnisse kann hier jedoch eine Ausnahme bei plangemäßer Ausführung erteilt werden.

Hierzu erfolgte folgende Abwägung:

Das Büro abtPlan, Herr Abt, hat mit Herrn Schweiger, Straßenbauamt, folgendes abgestimmt: Es handelt sich um eine private Einfahrt. Die Fahrbewegungen halten sich in Grenzen. So werden im Winterhalbjahr die Mitarbeiter „ihre“ Fahrzeuge für den Winterdienst mit an ihren jeweiligen Wohnort nehmen und nur zur Aufnahme des Streugutes und dgl. zur Firma fahren. Im Sommerhalbjahr werden die Fahrzeuge für den Winterdienst hier gelagert und gewartet. Selbst wenn hier auch eine Produktion eingerichtet wird, ist mit keinem Verkehrsaufkommen zu rechnen, der eine Linksabbiegespur rechtfertigen könnte. Gleichwohl besteht grundsätzlich die Forderung und die Erforderlichkeit einer Sondernutzungserlaubnis, die von der Firma Drutzel zu beantragen ist.

8.2 Wasserwirtschaft

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Für das Gewerbegebiet werden die Leitungen erweitert.

Abwasserentsorgung

Das Plangrundstück ist an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage des Ortsteils Ebersbach angeschlossen. Es besteht Trennsystem.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die LEW mittels Erdkabel. Die Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen.

Die LEW Netzservice GmbH, Buchloe, teilt mit Schreiben vom 01.07.2010 mit:

„Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden.

Wir weisen darauf unsere bestehende 20-kV-Kabelleitung X 2 Q 4 entlang der Hauptstraße sowie auf die 1-kV-Kabelleitung hin, siehe beiliegender Kabellageplan M = 1:500.

Bei Grabarbeiten ist von der ausführenden Baufirma unsere Betriebsstelle Obergünzburg, Günzacher Straße 1 87634 Obergünzburg, Tel. 08372/9214-22 zwecks Kabelauskunft zu verständigen.“

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Sofern neue Leitungen erforderlich werden, sind sie als Erdkabel zu verlegen.

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.

8.5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

8.6 Kartengrundlage

Es wird die amtliche Kartengrundlage der staatlichen Vermessungsverwaltung verwendet.

II Umweltbericht

1. Kurzbericht des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplan ist auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert.

Art der Bebauung (Inhalt, Art und Umfang) Dorfgebiet gemäß bestehendem Bebauungsplan „Ebersbach West“, sowie westlich anschließendem Gewerbegebiet (GE).

Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen) Die zulässige Nutzung innerhalb des mit MD bezeichneten Gebietes bleibt beibehalten gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Ebersbach West“. In dem mit GE bezeichneten Teilgebiet, das westlich anschließt wird ein Gewerbegebiet für örtlichen Bedarf entstehen. Hier liegt die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,8. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen

Erschließung Für die Änderung des Dorfgebietes wird die bisher geplante Anbindung zur St 2055 entfallen können. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt mit einer Schleifenstraße über die vorhandene Straße Am Bergblick. Für das nach Westen geplante Gewerbegebiet ist eine neue Anbindung an die St 2055 erforderlich. Dies wird mit dem Staatlichen Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, entsprechend abgestimmt. Die Festsetzung eines Sichtdreiecks ist vorgesehen.

Flächenbedarf Der Geltungsbereich ist knapp 2,13 ha groß.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz	Funktion des Bodens sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Es sind keine Altlasten für die Gebietserweiterung nach Westen bekannt. Es wird landwirtschaftliches Grünland in Anspruch genommen.</i>
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Es sind besondere Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes vorgesehen, siehe § 11 Immissionsschutz der Satzung und Ziffer 7 der Begründung. Es wurde ein Gutachten durch die Firma Tecum, Kempten, erstellt, das zum Bestandteil der Satzung erklärt ist.</i>
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gewässer, Quellen oder sonstige beachtenswerte wasserwirtschaftliche Erscheinungen.</i>
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Das Plangebiet ist mit seiner östliche Hälfte bereits im bestehenden Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Es wird eine Teilfläche von 1 ha nach Westen erweitert und zwar auf landwirtschaftlichem Grünland.</i>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Das Gelände, das bereits durch den bestehenden Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt (Fl. Nr. 1135) war, wird übernommen aber künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird eine Erweiterung nach Westen als Gewerbegebiet in der Größe von 1 ha geplant.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine besonderen Arten vorhanden.	Geringe Bedeutung für den Artenschutz
Boden	Laut Altlastenkataster befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.	Geringe Bedeutung
Wasser	Kein Wasserschutz - oder Überschwemmungsgebiet,	
Luft und Klima	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche. Vorbelastung durch die umgebende Bebauung	Geringe Bedeutung für das örtliche Kleinklima.
Landschaft	Lage unmittelbar südlich der St 2055 und im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Ebersbach West“	Geringe Bedeutung.

Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen.	Geringe bis mittlere Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter unmittelbar betroffen.	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	Vorbelastete Fläche.	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Das Gebiet ist durch die bisherige Nutzung vorbelastet.
Boden		x	Die bisherige Bebauung durch die bestehenden Gewerbebetriebe wird beibehalten.
Wasser		x	Durch bestehende Bebauung / Versiegelung wird die Regenwasserversickerung nicht wesentlich über den bisherigen Zustand verändert.
Luft		x	Keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. Geringe Bedeutung.
Klima		x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Änderung der Nutzung. Geringe Bedeutung.
Landschaftsbild und Erholung		x	Geringe Bedeutung.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter		x	Geringe Bedeutung.
Natürliche Ressourcen		x	Geringe Bedeutung

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet wird im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entsprechend als Gewerbefläche dargestellt. Für diesen Planbereich mit einer Größe von 1,0 ha wird ein Ausgleich erforderlich. Bei Anwendung eines Faktors von 0,5 wird eine Fläche von 0,5 ha für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dabei wurden die umfangreichen Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes als Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Ausgleichsfläche wird auf dem privaten Grundstück Fl. Nr. 855 südlich der Ortslage Ebersbach mit der vorgenannten Teilfläche von 500 m² nachgewiesen. Der Lageplanausschnitt ist auf der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Die einzelnen Maßnahmen mit der Artenliste sind in der Satzung unter § 7 Ziffer 5 Satzung festgesetzt, siehe auch Ziffer 6.2 und 6.3 der Begründung.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Es handelt sich um ein intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland. Besondere Arten und spezielle Arten sind nicht anzutreffen.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Entlang der nördlichen Grenze zur St 2055 wird ein schmaler Grünstreifen im Zusammenhang mit einem Parkierungsstreifen festgesetzt, wobei alle 5 Stellplätze ein Baum der Wuchsklasse 2 zu pflanzen ist. Der westliche Rand erhält eine 7 m breite Grünfläche, die mit standortgerechten Hecken zu bepflanzen ist. Entlang der südlichen Grenze erfolgt derzeit keine Eingrünungsmaßnahme. Hier ist eine optionale Erweiterung der Gewerbefläche vorgesehen. Die östliche Eingrünung ergänzt die öffentliche Grünfläche des bestehenden Baugebietes durch einen dicht bepflanzten Grünstreifen.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes. Die Fläche des Dorfgebietes verbleibt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes und die westlich anschließende Fläche des Gewerbegebietes bleibt landwirtschaftliche Nutzfläche.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung des Plangebietes wird die schon seit 1993 bestehende Erweiterung des Baugebietes Ebersbach West realisiert und durch das Gewerbegebiet für einen ortsansässigen Betrieb ergänzt.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Da es sich hier um einen bestehenden Bebauungsplan handelt, der lediglich nach Westen zu erweitern ist, wurde im gegenständlichen Planungsfall auf eine Alternativuntersuchung verzichtet. Die Gebietsdarstellung erfolgt in der parallelen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

- Allgemeine Datengrundlagen**
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006
 - Regionalplan Allgäu (16)
 - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Obergünzburg.
 - Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu
 - Biotopkartierung
 - Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit

der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003

- Gebietsbezogene Grundlagen**
- Integrierter Grünordnungsplan
 - Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Verfahren
- Verwendete Verfahren**
- Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)
- Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse**
- Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragene Argumente und Hinweise werden in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen.

Aus dem frühzeitigen Verfahren werden folgende Anregungen bekannt gegeben, jeweils mit der abwägenden Betrachtung des Marktes Obergünzburg:

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde hat mit Schreiben vom 01.07.2010 mitgeteilt:

1. Umgriff - Gebietseinstufung

Gem. Besprechung vom 09.09.2009 im Landratsamt war ursprünglich geplant, den Metallbaubetrieb Drutzel überwiegend auf dem Grundstück Fl. Nr. 1138 unterzubringen, wozu ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollte. Im nördlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1135 sollte ein Mischgebiet ausgewiesen werden, auf dem die Unterstellhalle für die firmeneigenen Winterdienstfahrzeuge geplant war. Weitere Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes waren nicht vorgesehen.

Entsprechend des vorgelegten Entwurfs umfasst das Plangebiet der 1. Änderung im östlichen Teil den derzeit noch unbebauten Bereich des im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Dorfgebietes. Als Nutzung soll wieder ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt werden. Die Ausweisung eines Dorfgebietes ist jedoch nicht erforderlich, da das Plangebiet weder land- oder forstwirtschaftliche Betriebe enthält, noch die Ansiedlung solcher beabsichtigt ist. Entsprechend des Zuschnitts der Baugrundstücke ist davon auszugehen, dass sich – so wie bereits im bebauten Teil des bestehenden Bebauungsplanes geschehen – ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechend höherem Schutzanspruch entwickeln wird. Deshalb sollte als Nutzungsart entweder ein Wohngebiet festgesetzt oder der Umgriff der 1. Änderung auf die geplante Gewerbefläche und ggf. das o.g. Mischgebiet beschränkt werden.

2. Gewerbelärm

Hinsichtlich des Lärmimmissionsverhaltens der geplanten Gewerbefläche wurde von der Fa. Tecum GmbH ein Gutachten (Bericht Nr. 09078.1/B vom 18.01.2010) erstellt. Die der Prognose zu Grunde liegende Betriebsbeschreibung entspricht noch nicht der konkreten Vorhabensplanung, jedoch ist der gewählte Ansatz nach hiesiger Ansicht geeignet, um eine allgemeine Beurteilung des Vorhabens zu ermöglichen. Entsprechend der ermittelten Beurteilungspegel ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für die **Tageszeit** an den betrachteten Immissionsorten sowohl für ein Dorfgebiet bzw. Mischgebiet als auch für ein lärmsensibleres, allgemeines Wohngebiet eingehalten werden könnten.

Der Betrieb zur **Nachtzeit** wurde nicht untersucht, da er von der Fa. Drutzel nicht geplant ist. Eine Beurteilung eines fiktiven Nachtbetriebs ist jedoch erforderlich, da dieser in einem Gewerbegebiet typischer Weise möglich sein muss.

Mit der im Gutachten vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung zur Beschränkung der Geräuschemissionen des Gewerbegebiets besteht aus fachlicher Sicht kein Einverständnis, da diese die Notwendigkeit einer Gliederung des Plangebietes voraussetzt (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO), die hier nicht besteht.

Es wird empfohlen sowohl das Gutachten als auch den B-Planentwurf in folgenden Punkten anzupassen:

- Für die schalltechnische Beurteilung sind die Orientierungswerte heranzuziehen, die der tatsächlich vorgesehenen bzw. vorhandenen Nutzung an den Immissionsorten entspricht (s.o. Pkt. 1.; WA!).
- Der Grundsätzlich nicht auszuschließende Nachtbetrieb muss begutachtet werden.
- Im Gutachten muss eine Aussage über die Vorbelastung durch sonstigen Anlagenlärm an den Immissionsorten getroffen werden.
- Es sollten keine Emissionskontingente vergeben werden.
- Die ggf. erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, abschirmende Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze) sollten herausgearbeitet werden und entsprechend in der Satzung festgesetzt und in die Planzeichnung eingetragen werden.
- Die Stellplätze an der Ostgrenze der Gewerbefläche müssen aus Lärmschutzgründen weiter nach Westen verschoben werden. Zur Baugrenze in Dorf- oder Mischgebieten müssen aus Lärmschutzgründen (Spitzenpegel) Abstände von mindestens 15 m eingehalten werden, sofern keine Abschirmung vorhanden ist. Bei einem benachbarten allgemeinen Wohngebiet würde sich der Mindestabstand weiter vergrößern.

Hinweis: Da die schalltechnische Untersuchung der Immissionssituation für Gewerbelärm im Rahmen der Bauleitplanung nur eine grundsätzliche Aussage über die Zulässigkeit der Ausweisung eines Gewerbegebietes ermöglicht, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der konkreten Vorhabensplanung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachgewiesen werden.

3. Straßenverkehrslärm:

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der St 2055 ein. Im Bereich des derzeit als MD 1 ausgewiesenen Baufensters sind erhebliche Überschreitungen zumindest der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm zu erwarten. Die tatsächlichen Verkehrslärmimmissionen sollten bestimmt und geeignete Schutzmaßnahmen in der Satzung festgesetzt werden.

Abwägung:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung.

Zur Festsetzung des Dorfgebietes:

Es handelt sich um einen bestehenden Bebauungsplan, in dem die beiden bestehenden Hofstellen die damalige Ausweisung eines Dorfgebietes rechtfertigte. Die gegenständliche Änderung des bestehenden Bebauungsplans soll hieran grundsätzlich nichts ändern. Allerdings kann zum besseren Schutz der künftigen Bewohner das MD-Gebiet in ein WA-Gebiet geändert werden.

Dies gilt auch für den nördlichen Randbereich der Fl. Nr. 1135. Hier ist keine Nutzung zu erkennen, die ein Mischgebiet rechtfertigen würde. Der Wasserhochbehälter verbleibt als Fläche für Versorgungsanlagen.

In dem bisher als MD-1 bezeichneten Gebiet war auch eine Doppelhausbebauung zulässig. Da hier wegen der Beachtung des Verkehrslärms eine besondere Orientierungsvorgabe für die Grundrissgestaltung zu beachten ist, wird die Doppelhausbebauung gestrichen.

Die immissionstechnische Begutachtung ist durch das Büro TECUM an die gegebenen Situation anzupassen. Dies ist erfolgt. Das Gutachten mit Bericht Nr. 09078.2/B vom 03.08.2010 wird zum Bestandteil der Satzung erklärt. Die wesentlichen Teile sind in Satzung und Begründung aufgenommen.

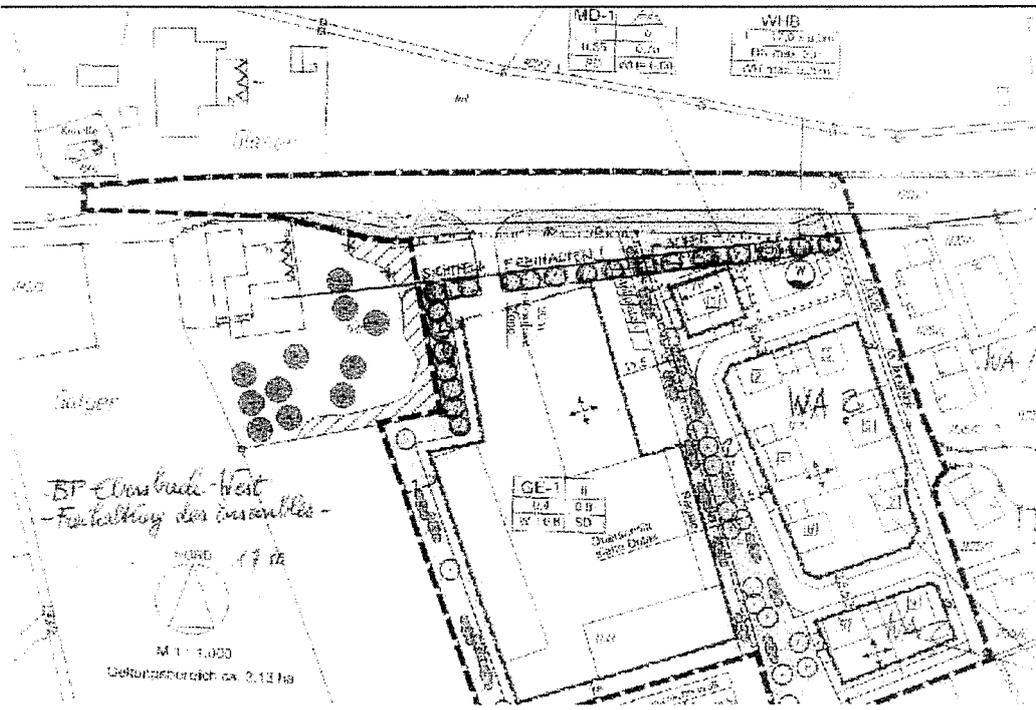
Das Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf, Bauplanungsrecht/Städtebau, teilt mit Schreiben vom 01.07.2010 folgendes mit:

 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Der vorgelegte Entwurf entspricht nicht dem Ergebnis der Besprechung zwischen Gemeinde, Herrn Drotzsch und Landratsamt vom 09.09.2009 (vgl. Aktenvermerk vom 10.09.2009, der der Gemeinde vorliegt). Dort wurde klargestellt, dass es sich beim angrenzenden Baugebiet um ein Wohngebiet (WA) handelt, nicht um ein MD. Außerdem sollte eine fürmaßbestimmende, barrierefreie Halle auf Fl. Nr. 1136 positioniert werden, der eigentliche Gewerbebetrieb sollte auf Fl. Nr. 1138 als GE definiert werden. Auf eine entsprechend wirksame Ortsanfangsgliederung nach Westen wurde hingewiesen.

Außerdem wird auf die Freihaltung des für die Kulturlandschaft des westlichen Ortsallpaa sehr markanten und prägenden Erscheinungsbildes mit der Gebäudegruppe aus den beiden Höfen und der barocken Kapelle am Übergang (Hochpunkt) zwischen den zwei Landschaftsräumen Gunzau und Röhrlwangtal hingewiesen. Dieses Schloß gehört zum landschaftsbildlich markantesten, was den nordwestlichen Landschaftsbereich prägt. Auf dieses ort- und landschaftsbildlich sehr einprägsame Erscheinungsbild als Schlößchengruppe ist besonders zu achten und Bebauungsbeplanung und sonstige Nutzungen sind aus dem Sichtfeld fernzuhalten. Diese Prägung ist von überörtlicher Bedeutung wegen ihres hohen Erinnerungswertes und aus Gründen des § 1 Abs. 5 Satz 2 (baukultureller Einsatz der städtebaulichen Gestalt) und des Orts- und Landschaftsbildes) sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 5 (Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege – hier die Gruppe mit der denkmalgeschützten Marienkapelle – die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) und der Denkmalreihe (Art. 6 Abs. 2 DSchG, Kapelle und 2 Höfe als Einheit). Dies entspricht auch dem regionalplanerischen Ziel D 4.22 (Landschaftstypische Ortslagen in historischer Kulturlandschaft). Aus vorgenannten Gründen ist die Freihaltung des Sichtfeldes als Grünanger städtebaulich wichtig und unverzichtbar. Eine erlaubende Zeichnung ist beigegeben der Anlage.

Die Entwicklung aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist nicht gegeben. Das Entwicklungsgebot ist somit nicht beachtet. Der Flächennutzungsplan in der Aufstellungsphase hat noch keine Planung.



Hierzu hat der Marktgemeinderat folgende Abwägung getroffen:

Es dient der Kenntnisnahme, was über die Festlegung des MD und des WA Gebietes gesagt wird. Aufgrund der Stellungnahme des Immissionsschutzes wird das MD geändert in WA.

Die Ausführungen zur Kulturlandschaft dienen der Kenntnisnahme. Dies sieht allerdings der Markt Obergünzburg mit einer anderen Gewichtung.

Wie aus den beiden nachfolgenden Fotos zu erkennen ist, braucht an der bisherigen Konzeption des Gewerbegebietes nichts verändert werden. Von Süden wird der Hochpunkt mit der barocken Kapelle auf der Nordseite der St 2055 von der Bebauung auf der Südseite überprägt. Die südliche Bebauung wirkt mit der hohen Küferhalle und den lang gestreckten Gebäuden sehr massiv.



Abbildung 1: Blick von Westen auf Ebersbach = Hochpunkt mit Kapelle.

Die barocke Kapelle tritt aufgrund der massiven Bebauung der beiden Höfe total in den Hintergrund. Von der geplanten Bebauung auf der Fl. Nr. 1138 ist von Westen überhaupt nichts zu sehen.



Abbildung 2: Blick aus der Ortslage Ebersbach nach Westen auf den Hochpunkt.



Abbildung 3: Blick auf das Baugrundstück und die drei Höfe auf dem Hochpunkt, wobei der westliche Hof, südlich der St 2055 gelegen, von hier nicht zu sehen ist.

Der Blick von Osten auf die Situation der Kapelle zeigt, dass die in der Stellungnahme aufgezeigte Sichtfreihaltezone aufgrund des Ensembleschutzes nicht erforderlich ist.

Die gewünschte Freistellung des Giebels von Wohnhaus 14 würde bedeuten, dass

1. die Alleebäume entlang der St 2055 gerodet werden müssten und

2. die Gehölze auf dem privaten Grundstück bei Wohnhaus 14 zu entfernen wären. Dies ist weder dem Betroffenen Eigentümer noch der Öffentlichkeit plausibel zu machen.

Der Markt Obergünzburg hat sich im Rahmen der Abwägung zu den Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung nochmals mit dem Vorschlag beschäftigt und entschieden, dass das vorgeschlagene Sichtfeld in die Bebauungsplanzeichnung übernommen wird, siehe auch Ziffer 5.1 der Begründung.

Das Staatliche Bauamt, Abteilung Straßenbau, Kempten, hat per E-Mail vom 02.07.2010 mitgeteilt:

„anbei die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes zu obigem BBP.

Bezüglich des Sichtdreieckes in Richtung Obergünzburg könnte auch mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt noch Kontakt aufgenommen werden. Bei einseitig geschlossener Bebauung wäre eine Versetzung der Ortstafel und damit eine Verkürzung der Schenkellänge von 110 auf 70 Meter möglich.

Generell gilt zwar, je mehr Sicht desto besser, allerdings denke ich, dass wir durch die vorhandene Baumalle in jedem Fall Sichteinschränkungen zu erwarten haben.

Nach Abschluss des Verfahrens wäre ich Ihnen sehr dankbar, wenn Sie mir eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Papier und digital zur Verfügung stellen könnten. (Dies gilt übrigens generell für alle neuen Verfahren).

Zum Formblatt:

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig auf der straßenrechtlich freien Strecke der Staatsstraße 2055. Es bestehen somit Anbauverbotszonen von beidseitig 20 Meter gemessen vom Fahrbahnrand. Es ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h in diesem Bereich angeordnet.

Der Bauplatz 1 im MD-2 kann mit einem Baugrenzenabstand von 15 Metern geduldet werden.

Freistehende Werbeanlagen werden in der Anbauverbotszone nicht geduldet.

Für das GE-1 soll eine neue Zufahrt zur St 2055 angelegt werden. Dies bedarf im Falle einer privaten Zufahrt einer Sondernutzungserlaubnis durch den Straßenbaulastträger und im Falle einer öffentlichen Erschließungsstraße einer Kreuzungsvereinbarung, da hier dann eine neue höhengleiche Kreuzung entsteht. In beiden Fällen behält sich die Straßenbauverwaltung vor, bei entsprechendem Verkehrsaufkommen- oder -gefährdungen eine Linksabbiegespur auf Kosten des Nutzers zu fordern. In jedem Fall ist der Plan zur Anbindung an die Staatsstraße vor Bauausführung vom Staatlichen Bauamt Kempten genehmigen zu lassen.

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Abklärung der angesprochenen Punkte nötig.

Die Stellplätze stellen in aller Regel ebenfalls eine bauliche Anlage nach Straßenwegesgesetz dar und unterliegen so dem Anbauverbot. Aufgrund der vorliegenden Verhältnisse kann hier jedoch eine Ausnahme bei plangemäßer Ausführung erteilt werden.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedungen sollte von 0,90 Meter auf 0,80 Meter gesetzt werden, da Sichtdreiecke ab einer Höhe von 0,80 Meter freizuhalten sind.“

Der Marktgemeinderat hat hier folgende Abwägung getroffen:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Ausbildung des Sichtdreieckes wird mit der Unteren Verkehrsbehörde in Verbindung mit der Verlegung der Ortstafel abgestimmt und die Schenkellänge entsprechend reduziert.

Die übrigen Hinweise werden bei der weiteren Planung beachtet.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Es handelt sich um Dorfgebiet das um ein Gewerbegebiet am westlichen Rande erweitert wird. Soweit es zu besonderen und erheblichen Umweltbelastungen kommen sollte, behält sich die Gemeinde eine Überprüfung vor. Dies soll nach fünf Jahren erfolgen.

10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Markt Obergünzburg hat am 01.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ebersbach West, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen und den durch das Büro für kommunale Entwicklung – abtplan -, Marktoberdorf, erstellten Vorentwurf beraten. Es wurde zugestimmt, das frühzeitige Verfahren einzuleiten.

Die Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange werden beteiligt und im frühzeitigen Verfahren nach § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16.06.2010 bis zum 02.07.2010. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 13.07.2010 wurden die vorgetragenen Stellungnahmen beraten, abgewogen und soweit erforderlich in die Planung eingestellt. In der gleichen Sitzung wurde der Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung gefasst. Wesentliche Umweltbelange werden durch das Plangebiet nicht verursacht.

Das Lärmgutachten durch das Ingenieurbüro Tecum, Kempten, wurde ergänzt. Das Gutachten vom 03.08.2010, Bericht Nr. 09078.2/B, wird zum Bestandteil dieser Begründung mit Umweltbericht. Die wesentlichen Aussagen sind in die Planzeichnung, in die Satzung und in die Begründung aufgenommen worden. Die Planung wurde in der Zeit vom 30.08.2010 bis zum 01.10.2010 öffentlich ausgelegt und am 05.10.2010 nach erfolgter Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen der Satzungsbeschluss gefasst.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 05.10.2010


Gerhard Abt,
Stadtplaner



Markt Obergünzburg

26. OKT. 2010


Leveringhaus
Erster Bürgermeister

Anlage: Merkblatt der Kreisbrandinspektion

MERKBLATT ZUR BAULEITPLANUNG

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 Tonnen Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 300 cm, nutzbare Höhe 350 cm.

Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird

2. Geradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 110 cm Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 500 cm erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11,0 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 3,0 bis 9,0 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 350 cm und daran anschließend ein Geländestreifen von 200 cm ohne feste Hindernisse angeordnet wird.

Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gem. Satz 1, 2, 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 nahe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen.

Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7,0 x 12,0 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 Achsenlast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3,0 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1. sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6,0 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. 18,0 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung "verkehrsberuhigter Straßen", die auch der Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge dienen, 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 Dorf Gebiet, 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 m³/h.

Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 m³/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 des Trinkwassernetzes in Form eines Ringleitungsnetzes.

Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarf 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 das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zu 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 Ostallgäu.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 17 BayBO und alle weiteren Art. 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** (Bayrische Bauordnung), der **GarV** (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 m³ Nutzinhalt - unterirdisch

 **90 Löschwasserbehälter**, z.B. 90 m³ 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.