

**Markt Obergünzburg  
Landkreis Ostallgäu**

**Bebauungsplan  
„Ebersbach West, 1. Änderung und Erweiterung“**

**In der Fassung vom 05.10.2010**

# **Markt Obergünzburg**

## **Landkreis Ostallgäu**

### **Bebauungsplan „Ebersbach West, 1. Änderung und Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **Inhalt**

- A) Satzung**
- B) Planzeichnung des Bebauungsplan**
- C) Verfahrensverlauf**
- D) Begründung mit Umweltbericht**

#### **I. Planungsbericht**

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Bestand
5. Planung
6. Grünordnung
7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung
8. Planverwirklichung – technische Infrastruktur

#### **II. Umweltbericht**

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele
2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)
4. Voraussicht erheblich beeinflusste Schutzgüter
5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung
7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
10. allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

#### **Auftraggeber:**

Markt Obergünzburg  
Marktplatz 1  
87635 Obergünzburg

#### **Planung - Städtebaulicher Teil mit Grünordnung:**

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung  
Am Ruderatsbach 1,  
87616 Marktoberdorf

#### **Für die Grünordnung/Ausgleichsflächenkonzept**

FreiraumGestaltung&LandschaftsEntwicklung  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
Lindenstraße 13 A  
87600 Kaufbeuren

# **A) Satzung des Marktes Obergünzburg für den Bebauungsplan „Ebersbach West, 1. Änderung und Erweiterung“**

## **Präambel**

Der Markt Obergünzburg erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) den folgenden Bebauungsplan „**Ebersbach West, 1. Änderung und Erweiterung**“ als Satzung:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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.

## **§ 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 13.07.2010. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.07.2010 beigelegt.

## **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Allgemeines Wohngebiet, WA-Gebiet mit den Teilgebieten WA-1 und WA-2 gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO).
2. Gewerbegebiet, GE-Gebiet mit den Teilgebieten GE-1 und GE-2 gemäß § 8 BauNVO.
3. Fläche für Versorgungsanlagen, WHB, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, hier: Wasserhochbehälter.
4. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im WA-Gebiet gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
5. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE-Gebiet die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

6. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

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 Vollgeschosse und die Wandhöhen; Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung. Für untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude wie zum Beispiel Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturm u. dgl. darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 3 m überschritten werden.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung.
3. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

#### **§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude**

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO), wobei auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.
2. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäude-richtung (Firstrichtung) vorgeschlagen. Aus gestalterischen oder Gründen der besseren Ausnutzung der Solarenergie kann von der vorgeschlagenen Hauptgebäude-richtung abgewichen werden.
4. In dem mit WA-2 bezeichneten Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im übrigen sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### **§ 6 Garagen und Nebengebäude**

1. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die jeweils gültige Verordnung des Marktes Obergünzburg.

#### **§ 7 Grünordnung**

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen.
2. Die festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Im Gewerbegebiet sind zusätzlich jeweils 1 Baum je 5 Stellplätze der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.
3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
4. Für die Bepflanzung innerhalb des Bebauungsplanes sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:  
Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals soll min. 8-10 cm betragen.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Für die Begrünung des Ortsrandes können aus der nachfolgenden Artenliste ausgewählt werden:

**Bäume 2. Wuchsklasse**

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

**(2) Sträucher,**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Holunder
Corylus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 10 % nicht überschreiten.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche:

Der für die Erweiterung des Gewerbegebietes mit 0,5 ha errechnete Ausgleichsbedarf wird in Abstimmung mit dem Markt Obergünzburg innerhalb des Gemeindegebietes sichergestellt und zwar auf dem privaten Grundstück mit der Fl. Nr. 855 Gemarkung Ebersbach von insgesamt 0,5 ha. Die Ausgleichsfläche mit den nachfolgend formulierten Maßnahmen sind bis zur Bekanntmachung des Bebauungsplanes grundbuchlich zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu, zu sichern.

**HERSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN:**

Pflanzung einer artenreichen Vogelschutzhecke mit standortgerechter Artenzusammensetzung (siehe Artenliste in den „Hinweisen“) mit stufigem Höhengaufbau 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.

#### **ARTENLISTE:**

##### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix amygdalina	Mandelweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

##### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide (Liguster)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel (Felsenkirsche)
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Wildrose
Salix spec.	Weiden-Stecklinge
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Es ist ausschließlich autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden.  
Mindestqualität: H 3xv, 12-14; HEI 2xv, 100-150; STR 2xv, 60-100

#### **FLÄCHENBILANZ:**

##### 1. Vogelschutzhecke:

Länge nördliche Grundstücksgrenze:	213 m
<u>Länge östliche Grundstücksgrenze:</u>	<u>57 m</u>
Summe:	270 m

Breite geplante Hecke (2 m + 8 m + 2 m):	12 m	
Fläche geplante Hecke: 270 m x 12 m =		3.240 m <sup>2</sup>

##### 2. Geplante Tümpel:

4 – 5 flache Tümpel: (8 m x 55 m) 2 x =	880 m <sup>2</sup>	
Anerkennungsfaktor für Tümpel: 2: 2 x 880 m <sup>2</sup> =		<u>1.760 m<sup>2</sup></u>

Summe (= Flächenbedarf für ökologische Ausgleichsmaßnahmen): **5.000 m<sup>2</sup>**

Der Lageplan im Maßstab 1 : 2000 ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

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

1. Für die Bauflächen werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebiet	Maximale Giebelbreite	maximale WH	Maximale FH	Dachform und -neigung
WA-1	13,00 m	6,00 m	9,20 m	28° - 34° SD
WA-2	11,50 m	4,80 m	7,90 m	28° - 34° SD
Variante WA-2	10,50 m	5,80 m	7,90 m	18° - 24° SD
GE-1 + GE-2	25 m	6,80 m	9,00 m	5° - 24° SD, PD

**Erklärungen:**

SD = Satteldach, (PD = Pultdach und FD = Flachdach für kleinere und untergeordnete Bauteile)

WH = Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Rohboden im Erdgeschoss bis Oberkante (OK) Dachhaut in der Verlängerung mit der Außenwand, senkrecht gemessen.

Der Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der Hinterkante Straße liegen, in Höhe des Eingangs gemessen; in jedem Falle ist eine Abstimmung mit dem Markt Obergünzburg erforderlich.

FH = Firsthöhe; die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Rohboden im Erdgeschoss bis OK Dachhaut bzw. bis OK Attika.

Es sind Satteldächer zulässig; Pultdach und Flachdach sind nur für untergeordnete Bauteile mit maximaler Giebelbreite von 7 m, Anbauten, Fertiggaragen mit einer Größe von max. 3 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.

2. Solaranlagen sind flächig und harmonisch auf der Dachfläche integriert zu gestalten.
3. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
4. Bauliche Gestaltung:
  - Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind.
  - Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:  
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;  
Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen;  
Glasbausteinflächen über 1,0 m<sup>2</sup> Größe;  
Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

5. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

### § 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen ist in dem mit WA bezeichneten Gebiet auf 0,80 m begrenzt. Für das mit GE bezeichnete Gebiet wird die Höhe auf maximal 2,00 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
2. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, bzw. nur insoweit, als dies für die Andienung an eine Rampe von ca. 1.00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Bodenverhältnisse sind nach Aussage des Büro GUT so, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Insofern erfolgt Beseitigung des Oberflächen- und Niederschlagswassers im Trennsystem.

### § 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, siehe § 33 StVO. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Staatsstraße gerichtet sein. Beleuchtungen während der Nachtzeit sind ausgeschlossen.
2. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 3 m über Fahrbahnniveau bzw. über dem natürlichen Gelände beschränkt.
3. Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen max. 1,20 m hoch und max. 6 m lang sein. Sie sind auf dem Dach nicht zulässig.

### § 11 Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- **Gewerbelärm** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
Zulässig sind im Plangebiet Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (06 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 06 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Bezugsrichtung	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
GE-1	Süden, Westen und Norden	65	50
	Osten	63	48
GE-2	Süden, Westen und Norden	65	50
	Osten	58	43

Hinweis:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 gegenüber der Gemeinde bzw. dem Landratsamt nachzuweisen.



- Im Gewerbegebiet GE-2 sind entlang der Ostgrenze zum Wohngebiet hin bzw. an der Ostseite von Gebäuden folgende bauliche bzw. technische Einrichtungen unzulässig: Tore, Türen und zu öffnenden Fenster von Produktionsräumen, Lüftungsöffnungen, Kamine, sonstige Aggregate im Freien wie Lüftungsgeräte oder Kühlgeräte etc.

#### **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:

#### **Wohngebiet**

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

#### **Gewerbegebiet**

Innerhalb eines Schutzabstandes von 30 m von der nördlichen Baugrenze, es sei denn, die Räume werden durch vorgelagerte Gebäude ausreichend vom Lärm der St 2055 abgeschirmt.

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

## **§ 12 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Ebersbach West, 1. Änderung und Erweiterung“ tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft; gleichzeitig tritt der bisherige Bebauungsplan innerhalb des überlagerten Bereichs außer Kraft.

Obergünzburg 12.6. OKT. 2010

  
Leveringhaus, Erster Bürgermeister

## **Es folgen Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Landwirtschaftliche Emissionen**

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

### **2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde**

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [hanns.dietrich@blfd.bayern.de](mailto:hanns.dietrich@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

### **3. Oberboden**

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.

### **4. Bodenschutz**

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbau- es“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

### **5. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Das Landratsamt Ostallgäu, SG 22, kommunale Abfallwirtschaft, teilt mit Schreiben vom 18.06.2010, AZ.: 22-6365.4/1 folgendes mit:

„Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Bei Grundstücken, die nicht direkt angefahren werden können oder bei denen keine ausreichenden Wendmöglichkeiten (Wendkreis mit einem Durchmesser von 21 Meter oder für 3-achs Fahrzeuge geeignete Wendhämmer) vorhanden sind, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche, Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen. Gez. Rosenthal.“

Hierzu hat der Marktgemeinderat folgende Abwägung getroffen:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Der vorhandene Wendkreis im bestehenden Gebiet wird nicht vergrößert, weil dies einen unverhältnismäßig großen Eingriff in das Gelände bedeuten würde.

Die bisher im MD-Gebiet (jetzt WA-2 Gebiet) vorgesehene zweite Wendkreislösung wurde verlassen und mit einer Straßenschleife korrigiert. Bei dem Ausbau dieser Verkehrsfläche sind unter Zuhilfenahme der jeweiligen Gegenfahrbahn die Kurvenradien entsprechend noch festzulegen. Bei dem GE Gebiet handelt es sich nur um eine Parzelle, die direkt an die Staatsstraße angebunden ist. Soweit Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, sind die Müllgefäße an der anfahrbaren Straße zur Entleerung aufzustellen.

## **6. Immissionsschutz**

### **Gewerbelärm**

- Im Hinblick auf die festgelegten, reduzierten Emissionskontingente für das Gewerbegebiet GE-2 in Richtung Osten sollten möglichst entlang der Ostgrenze zum Wohngebiet hin abschirmende Gebäude errichtet werden. Ein relevanter nächtlicher Betrieb auf der Gewerbefläche (z. B. Lkw-Bewegungen) ist nur mit Ergreifung solcher Maßnahmen möglich. Geräuschintensivere Betriebsbereiche (Stellplätze für Fahrzeuge, Ladezonen, Gebäudeöffnungen wie Tore oder Lüftungsfenster etc.) sollten grundsätzlich nach Westen orientiert werden.

### **Verkehrslärm**

Infolge der Verkehrslärmimmissionen der St 2055 kommt es im nördlichen Bereich des Wohngebietes (Parzellen 1 bis 3) zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 und teils der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, wird deshalb besonders hingewiesen. Aufenthaltsräume von Wohnungen und insbesondere Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten auf den Parzellen 1 bis 3 bevorzugt nach Süden orientiert werden.

Es folgt B) die Bebauungsplanzeichnung
----------------------------------------