

Begründung

1. Geltungsbereich

Es handelt sich um den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Eschbach“ vom 28.11.1990, der in seinem nördlichen Teilbereich geändert werden soll. Das Plangebiet der Änderung wird begrenzt

- im Norden von dem Geishausweg,
- im Nordosten von der Krankenhausstraße,
- im Süden von dem Sattlerweg und westlicher Verlängerung die vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Eschbach Nr. 24a, 24b, 26, 28 und
- im Westen von dem bebauten Grundstück Am Eschbach Nr. 38 bzw. entlang dem Fußweg Fl. Nr. 1648/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes „Am Eschbach II, erste Änderung“ ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,3 ha auf.

2. Veranlassung

Es sollen auf der bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche Baugrundstücke für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Ein Teil der Grundstücke mit der Planstraße A wird mit einer besonderen zeitlichen Festsetzung versehen. Hier sollen in Abstimmung mit den Belangen der Grundstückseigentümer die Erschließung und damit die mögliche Bebauung der Bauplätze Nr. 29 bis 34 erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird ein Teil des bereits bebauten Gebietes einbezogen.

Es soll das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich unter 20.000 qm. Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind auch keine Anhaltspunkte erkennbar, die vermuten lassen könnten, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesplanung gemäß Landesentwicklungsprogramm 2006 und Regionalplan der Planungsregion Allgäu (16)

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. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Wohnbaufläche in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet wurden. Im Übrigen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Bestand

Das Plangebiet wird derzeit im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1645 und 1648 noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. 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 somit kei-

ne besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopfläche, Wald oder sonstige Schutzflächen. Zusätzlich wurde bei der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei speziellen schutzwürdige Arten innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes vorzufinden sind. Dies gilt auch für den einbezogenen Teil der bestehenden Bebauung.

Das Gelände ist weitgehend eben, zum Geishausweg leicht ansteigend. Von Nordwesten ist bei starken Niederschlägen mit Oberflächenwasser zu rechnen, das sich auf dem bisherigen Grünland gut ausbreiten konnte. Bei der anstehenden Überplanung ist schon frühzeitig das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen, Kempten, eingeschaltet worden, um Maßnahmen festlegen zu können, wie das „wild abfließende“ Oberflächenwasser schadlos abgeführt werden kann. Generell hat hierbei die Versickerung Vorrang. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die entsprechenden Details ermittelt und für die Erschließung des Gebietes festgelegt. Dies gilt insbesondere für die Rückhaltung zum Hang- und Niederschlagswasser.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Das bestehende Wohngebiet Am Eschbach II soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN-VO weiterentwickelt werden. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche kann im westlichen Teil (Fl. Nr. 1645/3) nunmehr für eine Bebauung erschlossen werden. Eine östliche Teilfläche (Fl. Nr. 1645) wird zwar überplant, sie erhält aber eine Festsetzung für eine spätere Erschließung.

5.2 Erschließung

a) Verkehr

Das Plangebiet wird über den Öschweg von Süden und über die Krankenhausstraße von Nordosten erschlossen. Ferner dient auch der Geiselhausweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes als Erschließung.

b) Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser

Die Erschließungsplanung wird parallel zur Erstellung des Plangebietes durch das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen, Kempten, durchgeführt.

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Sie ist gesichert. Niederschlagswasser ist nach Art. 41a BayWG Abwasser und die Entsorgungspflicht liegt somit nach Art. 41b BayWG bei der jeweiligen Gemeinde. Die Kläranlage ist im Markt Obergünzburg als „Obergünzburger Kommunalbetrieb“ (KU) geregelt.

Das Oberflächenwasser insbesondere von Garagenvorplätzen und sonstigen befestigten Flächen des privaten Grundstücks darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht oder nur kaum möglich. Den Bauherrn bleibt es unbenommen, einen Regenwasserrückhalteschacht einzubauen, der als Brauchwasserzisterne funktionieren kann. Der Überlauf der Zisterne ist in die gemeindliche Entwässerungsanlage einzuleiten. Soweit innerhalb des Hangbereichs eine Drainage zur Ableitung von Hangschichtwasser um den Keller herum verlegt wird, darf dies nur nach den Vorgaben des vom Schwäbischen Ingenieurbüro Jellen & Co erstellten Be- und Entwässerungsplans angeschlossen werden.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers, das aus dem außerhalb des Plangebietes liegenden Gelände abzufangen ist, werden besondere Vorkehrungen getroffen, die in der Erschließungsplanung dargestellt und präzisiert werden.

5.3 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Markt Obergünzburg Bebauungsplan „Am Eschbach II, erste Änderung“

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen sollen nicht zum Bestandteil der Satzung erklärt werden. Hierfür besteht im Plangebiet kein Bedarf. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen. Das Plangebiet soll hier eher für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorbehalten bleiben. Die Rechtsgrundlage für diese Einschränkung der Nutzung ist in § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gegeben. Die Aufteilung des Allgemeinen Wohngebietes in die Teilgebiete WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 ergibt sich aus der Notwendigkeit, auf die besonderen Belange des Bestandes und der geplanten Bebauung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung.

b) Maß der baulichen Nutzung

Der Markt Obergünzburg hat sich im vorliegenden Fall unter Verweis auf § 16 Abs. 3 BauNVO für eine maximale Grundflächenzahl, eine maximale Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse entschieden. Grundsätzlich soll eine zweigeschossige Bebauung möglich sein. Hierunter fällt auch eine sogenannte I+D Bebauung, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird. Bei dem mit WA-2 bezeichneten Gebiet soll die bestehende Mehrfamilienhausbebauung nach Norden mit zwei Gebäuden und Tiefgarage fortgesetzt werden. Hierfür ist eine II+D Bebauung festgesetzt, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt für das westliche Teilgebiet WA-1 bei maximal GRZ/GFZ = 0,30/0,6, im östlichen Bereich im Teilgebiet WA-3 bei größeren Grundstücken bei 0,25/0,5 und im Teilgebiet WA-4 bei teilweise sehr kleinen Grundstücken bei 0,4/0,8. Soweit im Teilgebiet WA-4 die vorhandene Bebauung eine höhere GRZ/GFZ-Zahl aufweist, gilt Bestandsschutz. Für das Teilgebiet WA-2 ist für die vorgenannte Mehrfamilienhausbebauung mit Tiefgarage eine GRZ/GFZ von 0,4/1,2 festgesetzt. Eine solche Bebauung kann auch bei Bedarf für die Bauplätze Nr. 26, 27 und 28 eingeräumt werden. Dies soll jedoch spätestens bei dem Vollzug der Erschließung mit dem jeweiligen Eigentümer und dem Markt Obergünzburg abgestimmt werden.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich wird die maximale Giebelbreite und Wandhöhen sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt, siehe hierzu C 1 der gegenständlichen Satzung. Insbesondere die Höhenbegrenzung dient dem Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen.

Die Grundstücke werden in unterschiedlichen Größen angeboten, siehe Flächenbilanz, Ziffer 5.4 dieser Begründung.

c) Gestaltung, generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Walmdächer sind ebenfalls zulässig. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 23° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppegauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult- und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptgebäuderichtung zugelassen werden.

Es können Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen mit der Bezeichnung I+D. Zur besseren Definition wird die Wandhöhe festgesetzt. Hierfür stehen grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl, siehe Satzung C Ziffer 1.1 mit den Erklärungen.

Bei guter Grundrissgestaltung kann auf alle Dachaufbauten verzichtet werden. Dies ist jedoch bei den meisten Bauwerbern nicht gewollt. Insofern werden hierbei ergänzende Gestaltungsvorgaben angeboten, wie mit der Belichtung im mittleren Teil des Daches umgegangen werden kann. Es soll auch möglich sein, den First außermittig anzuordnen. Dadurch entsteht in der Regel auf der Südseite eine größere Dachfläche für die Aufnahme von Photovoltaik oder Kollektormodulen. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden.

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

Markt Obergünzburg Bebauungsplan „Am Eschbach II, erste Änderung“

d) Garagen und Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatz vor der Garage darf nicht auf die Anzahl notwendiger Stellplätze angerechnet werden.

Sind Garagen abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO vorgesehen, so müssen diese einen Mindestabstand zur Grenze von 1,50 m einhalten. Zusätzlich sind diese grenznahen Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auszuführen.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

| Flächenbezeichnung | Einzelgröße | Gesamtgröße | Prozentanteil | Bemerkungen |
|---|--|-----------------------|---------------|---|
| <u>Bauplätze 1 bis 25</u> | | | | |
| Nr. 1 = DHH | 367 m ² | | | |
| Nr. 2 = DHH | 387 m ² | | | |
| Nr. 3 = E | 529 m ² | | | |
| Nr. 4 = E | 585 m ² | | | |
| Nr. 5 = E | 800 m ² | | | |
| Nr. 6 = E | 0 m ² | | | |
| Nr. 7 = E | 538 m ² | | | |
| Nr. 8 = DHH | 372 m ² | | | |
| Nr. 9 = DHH | 386 m ² | | | |
| Nr. 10 = DHH | 420 m ² | | | |
| Nr. 11 = DHH | 386 m ² | | | |
| Nr. 12 = E | 601 m ² | | | |
| Nr. 13 = E | 573 m ² | | | |
| Nr. 14 = E | 550 m ² | | | |
| Nr. 15 = E | 778 m ² | | | |
| Nr. 16 = E | 660 m ² | | | |
| Nr. 17 = DHH | 448 m ² | | | |
| Nr. 18 = DHH | 405 m ² | | | |
| Nr. 19 = DHH | 461 m ² | | | |
| Nr. 20 = DHH | 457 m ² | | | |
| Nr. 21 = E | 623 m ² | | | |
| Nr. 22 = E | 632 m ² | | | |
| Nr. 23 = E | 523 m ² | | | |
| Nr. 24 = MFH | 1.154 m ² | | | |
| Nr. 25 = MFH | <u>1.048 m²</u> | 13.683 m ² | 32,0 % | |
| <u>Bauplätze 26 bis 34</u> | | | | |
| Nr. 26 = E | 1.134 m ² | | | |
| Nr. 27 = E | 1.129 m ² | | | |
| Nr. 28 = E | 949 m ² | | | |
| Nr. 29 = E | 621 m ² | | | |
| Nr. 30 = E | 581 m ² | | | |
| Nr. 31 = E | 721 m ² | | | |
| Nr. 32 = E | 870 m ² | | | |
| Nr. 33 = E | 901 m ² | | | |
| Nr. 34 = E | <u>665 m²</u> | 7.571 m ² | 17,7 % | |
| Vorhandenes Wohngebiet | 829 m ² 1.726 m ² 8.418 m ² | 10.973 m ² | 25,7 % | |
| Grünflächen | | 681 m ² | 1,6 % | |
| Verkehrsflächen: Vorhandene Fläche. Geplante Fläche | 7.414 m ² <u>2.344 m²</u> | 9.758 m ² | 23,0 % | Inclusive 416 m ² Begleitgrün |
| Gesamtfläche | | 42.666 m ² | 100,0 % | |

Hinweis: Die genaue Abgrenzung der einzelnen Grundstücke ergibt sich erst nach der Grundstücksvergabe bzw. Vermessung der Bauplätze.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m² ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung unter B Ziffer 5.1 entnommen werden.

Für den Nachweis der Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Baugesuch – auch wenn dies im Freistellungsverfahren eingereicht wird – einzureichen. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Da es sich hier um einen Bebauungsplan des Innenbereichs handelt, wurden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter im Zuge einer globalen Betrachtung behandelt.

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird. Ein weiterer Bereich, der in die Änderung einbezogen wurde, ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt, teilweise bereits mit Wohnhäusern überbaut.

Mit dem Grund und Boden soll sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE/ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen soll auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,30, in einem kleineren Bereich, teilweise im Bestand, von maximal 0,4 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich gemäß Bestandsplan um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere, teilweise um ein bereits bebautes Wohngebiet. Ein besonderer externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Für allgemeine Wohngebiete | Tagsüber 55 dB(A) | Nachts 45 bzw. 40 d(BA) |
| | | |

Hinweis:

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeidlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu hat mit Schreiben vom 21.08.2013 folgendermaßen Stellung genommen:

„Zu dem Satzungsentwurf in der Fassung vom 02.07.2013 wird folgendes mitgeteilt:

Nördlich des Plangebietes, jenseits der Krankenhausstraße, liegt der Schreinereibetrieb der Fa. Traut. Der bisher geltende Bebauungsplan weist vis-a-vis der Schreinerei ein Mischgebiet aus. Da in einem Wohngebiet ein höherer Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen gilt, als im Mischgebiet, muss geprüft werden, ob in dem geplanten Wohngebiet die gebietstypischen Lärmpegel eingehalten werden können. Gegebenenfalls müssten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Hierzu ist ein Sachverständigengutachten einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Stelle erforderlich.

Sofern nicht im Rahmen der Bauleitplanung die Immissionssituation geklärt wird, könnten später von den Bewohnern des Wohngebietes berechnete Lärmbeschwerden vorgebracht werden und der Betreiber müsste mit der Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen rechnen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen hinsichtlich der vorgelegten Planung deshalb derzeit Bedenken.

Marktoberdorf, den 21.08.2013 Unterschrift, Dienstbezeichnung (Noll, Umweltschutzingenieur)“.

Der Marktrat hat am 01.10.2013 hierzu folgende Abwägung getroffen:

Nach den Unterlagen des Marktes Obergünzburg wurde der Bebauungsplan Am Eschbach am 30.07.1996 rechtskräftig, siehe Vermerk auf der Planzeichnung des Marktes Obergünzburg. In dieser Bebauungsplanzeichnung sind die Bauzeilen südlich der Krankenhausstraße als WA-Gebiet festgesetzt. Dies wurde auch so in der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes „Am Eschbach II“ übernommen. Aufgrund dieser Tatsache werden nach Rücksprache mit Herrn Noll, UIB OAL, am 23.08.2013, die oben genannten Bedenken nicht aufrecht erhalten.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

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

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

7.4 Regenerative Energie

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Soweit Bauherrn für ein oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Straßenplanung bzw. dem Marktbauamt wegen der Versorgungsleitung abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebietes abzuklären. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass die Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird über vorhandene Erschließungsstraßen erschlossen, wobei der Öschweg nach Norden bis zum Geishausweg verlängert wird. Diese Planstraße „verlängerter Öschweg“ erhält noch einen Anschluss nach Westen an die Straße „Am Eschbach“. Der nach Süden abzweigende Straßenabschnitt Geishausweg wird nach Süden verlängert. Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Bauplatznummern 29 bis 34 bezifferten Bauplätze können erst errichtet werden, wenn die Planstraße durch den Markt Obergünzburg hergestellt wird. Hierzu ist mit dem Grundstückseigentümer eine besondere Vereinbarung getroffen worden.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage des Obergünzburger Kommunalbetriebes anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Markt Obergünzburg. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Hygienische Mängel sind nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht im gesamten Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Es bleibt den Bauherrn überlassen, das Oberflächenwasser in einem Rückhalteschacht aufzufangen und als Brauchwasser für Haus und Garten zu nutzen. Die Möglichkeit der Brauchwassernutzung ist unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen gegeben. Den Bauherrn wird empfohlen, die Keller als „wasserdichte Wanne“ auszubilden, siehe auch Hinweise in der Satzung unter C Ziffer 2 und C Ziffer 4.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird durch die LEW durch Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt. Einzelheiten bei der Erschließung sind sowohl mit der Betriebsstelle Obergünzburg, Günzacher Str. 11, 87634 Obergünzburg, Tel. 08372-9214-22, wie auch mit der LEW TelNet, Oskar-von-Miller-Straße 1b, 86356 Neusäß, Tel. 0821/328-2551 abzustimmen. Zum Verfahren wurde seitens der LEW Netzservice GmbH Buchloe mit Schreiben vom 06.08.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung am obengenannten Verfahren. Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände, sofern der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Punkte berücksichtigt werden.

Bestehende 20-kV-Freileitung M2

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft unsere durch Dienstbarkeiten gesicherte 20-kV-Freileitung M2.

Im beiliegenden Mittelspannungsplan M 1:500 wurde die Leitungssachse mit dazugehörigem Leitungsschutzbereich eingezeichnet. Der pauschale Leitungsschutzbereich beträgt beiderseits der Leitungssachse jeweils 8,00 m.

Die bestehende 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich bitten wir zeichnerisch in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die 20-kV-Freileitung entspricht baulich den derzeit gültigen DIN VDE-Bestimmungen und weist die erforderlichen Bodenabstände zu einer landwirtschaftlichen Fläche auf.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen Baumaßnahmen nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Die Vorschriften der Freileitungsnorm DIN EN 50423 sind zu beachten. Durch die geforderten Mindestabstände zu Gebäuden ist eine Unterbauung stark eingeschränkt bzw. nicht durchführbar. Ferner müssen die vorgeschriebenen Mindestabstände zwischen den Leitungsseilen und der zukünftigen Erschließungsstraße vorhanden sein. Dazu ist eine genauere Untersuchung vor Ort zu gebender Zeit erforderlich.

Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches

- Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich stark beschränkt. Ferner 1st nach Din VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten
- Bei Bauvorhaben die den Schutzbereich der Freileitung berühren, ist eine Überprüfung der geltenden DIN VDE —Bestimmungen notwendig. Zukünftige Bauanträge — welche an den Leitungsschutzbereich angrenzen — sind uns gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, uns zur Stellungnahme zuzuleiten.

Im Übrigen verweisen wir auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro.

Baulandfreimachung — Abbau der 20-kV-Freileitung

Um eine Bebauung im Bereich des Leitungsschutzbereiches zu ermöglichen, ist eine Teilverkabelung bzw. der Abbau der vorhandenen 20-kV-Freileitung sinnvoll und erforderlich.

Eine Verkabelung der 20-kV-Freileitung M2 ist prinzipiell möglich. Hierzu wurde bereits eine Kostenschätzung für den Markt Obergünzburg ausgearbeitet. Nach Aufforderung arbeiten wir hierzu gerne ein entsprechendes Angebot aus.

Nach Abbau der 20-kV-Freileitung ist eine ungehinderte Bebauung der betroffenen Bauparzellen möglich.

Bestehende 20-kV-Kabelleitungen M2 und M2H sowie bestehende 1-kV-Kabelleitungen und Leerrohre

In der Nähe des Geltungsbereiches — entlang des Sattlerweges und entlang des Geishausweges — verlaufen unsere 20-kV-Kabelleitungen M2 bzw. M21-1. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan M 1:500 in roter Linienführung dargestellt.

Außerdem verlaufen in den angrenzenden Straßen diverse 1-kV-Kabelleitungen und Leerrohre. Diese sind ebenfalls im Kabellageplan M 1:500 dargestellt.

Der Schutzbereich von sämtlichen Kabelleitungen und Leerrohren beträgt 1,00 m beiderseits der Trasse.

Zukünftige Stromversorgung

Markt Obergünzburg Bebauungsplan „Am Eschbach II, erste Änderung“

Die elektrische Versorgung der geplanten Neubauten ist durch entsprechende Erweiterung unseres 1-kV-Versorgungsnetzes aus den bestehenden Transformatorstationen 309E1 „Geishausweg“ und 309J1 „Am Eschbach“ gesichert.
Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkosten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umliegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zum vorliegenden Bebauungsplan unsere Zustimmung. Mit freundlichen Grüßen gez. Unterschriften.“

Der Markt Obergünzburg geht davon aus, dass in Abstimmung mit dem örtlichen Betriebsbüro im Laufe der Erschließung des Plangebietes die Freileitung verkabelt wird. Der Kabelplan wurde dem Schwäbischen Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung zur Verfügung gestellt.

Die Deutsche Telekom AG wurde bei dem Verfahren beteiligt und es erging nachfolgende Stellungnahme mit Schreiben vom 04.07.2013:

„...die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter, entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben: Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden bei: E-Mail: Tad-Vcs-Offenburg@viventto-cs.de; Fax: 0391--680108490 Telefon: 0781-9194473279

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien, sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind bundesgesetzlich geregelt.

Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht.

Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es wäre daher rechtswidrig und müsste zurückgenommen werden.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Markt Obergünzburg Bebauungsplan „Am Eschbach II, erste Änderung“

Für unsere Grobplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wir bitten deshalb Rücksendung des beiliegenden Vordrucks. Für die Beteiligung danken wir ihnen. Gez. Gudrun Guggenmoos.“

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird ausdrücklich auf das Merkblatt des Kreisbrandrates hingewiesen, das der Satzung als Anlage 1 beigefügt ist.

8.5 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG, siehe auch Hinweise und Empfehlungen zur Satzung unter D Ziffer 2.

9. **Bodenordnende Maßnahmen**

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Es ist eine Sonderung veranlasst.

10. **Kartengrundlage**

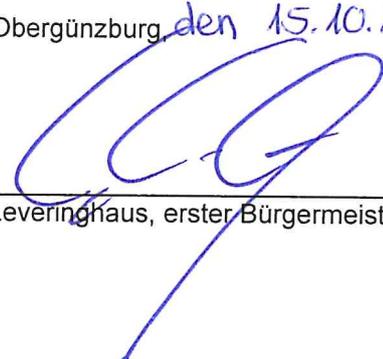
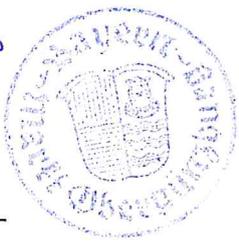
Es wird die Kartengrundlage des Vermessungsamtes Marktoberdorf in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 01.10.2013


Gerhard Abt, Stadtplaner
Anlage 1: Brandschutz


Obergünzburg, den 15.10.13


Leveringhaus, erster Bürgermeister


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

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

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

B Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

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

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

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

E Bebauung

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

F Planzeichen

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

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