

Begründung

zum Bebauungsplan „1. Änderung Kaufbeurer Straße - Staatsstraße 2055 / östlich der Straße nach Burg - OAL 11“ in der Fassung vom 6.07.1999

Entwurfsverfasser: Kreisplanungsstelle
des Landkreises Ostallgäu
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf

Anlagen:

1. Übersichtslageplan
2. Flächennutzungsplan-Ausschnitt der Änderung
3. Bodengutachten
 - 3.1 Lageplan JCP - Auszug -
 - 3.2 Lageplan Bau Grund Süd
 - 3.3 Gründungsmaßnahmen Wohnhäuser
 - 3.4 Gründungsmaßnahme Straße
 - 3.5 Bodenkennwerte
4. Querschnitte
5. Fotos
6. Luftbildausschnitt
7. Bisheriger Bebauungsplan-Ausschnitt
8. Abwägung vom 16.03.1999 und 6.04.1999

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt östlich der Straße nach Burg bzw. westlich der Kaufbeurer Straße und umfaßt den bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereich. Er schließt das Wäldchen Fl.-Nr. 520/6 im Norden ein, verläuft in östlicher Richtung entlang des Hohlweges bzw. entlang der nördlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 520/5, 520/4, 520/3 und 519/32 bis zur Waldgrenze. Im östlichen Bereich werden von den Grundstücken Fl.-Nrn. 724, 685/2, 686 und 509/8 Streifen in einer Breite von 15 bis ca. 30 m eingeschlossen. Der genaue Geltungsbereich ist der beigelegten Flurkarte - Anlage 1 - zu entnehmen.

2. Veranlassung und Bedarf

Der Markt Obergünzburg hat in öffentlicher Sitzung am 03. Juni 1997 die Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des oben angegebenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Bereich entlang der Kaufbeurer Straße ist im gültigen Flächennutzungsplan bislang als Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Sinne des Bebauungsplanes geändert, siehe Anlage 2.

Als 1992 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde, stand neben dem Wohnbaugebiet im oberen Bereich des Geländes östlich der Straße nach Burg insbesondere die Suche nach einem geeigneten Gewerbegebiet im Vordergrund. Zu dieser Zeit gab es keine Möglichkeiten, die im Süden

von Obergünzburg in Richtung Günzach vorgesehenen Gewerbeflächen zu realisieren. Dies hat sich inzwischen geändert. Dieser Umstand gab dem Markt Veranlassung den Bereich an der Kaufbeurer Straße neu zu überdenken, weil eine größere Teilfläche zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Markt Obergünzburg steht vor der dringenden Aufgabe, neues Bauland - vor allem auch für junge einheimische Familien - zu schaffen. Die Nachfrage nach „bezahlbarem“ Bauland ist in den vergangenen Jahren immer größer geworden. Gleichzeitig will der Markt mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Sinne der Agenda 21 ein zukunftsorientiertes Baugebiet schaffen, das den modernen Wohnbedürfnissen gerecht wird und sich gleichzeitig städtebaulich und ökologisch optimal in die Landschaft einfügt. Beim Entwurf standen folgende Prinzipien im Vordergrund:

- familiengerechtes Bauen und Wohnen
- gefächerte soziale Struktur im Wohngebiet
- Beachtung der ökologischen Rahmenbedingungen
- landschaftsgebundene Planung
- energiesparende Gebäude mit Solarenergie
- energetisch sinnvolle Stellung der Häuser

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Wie eingangs bereits erwähnt, läßt sich das geplante Wohngebiet nicht aus dem 1993 geänderten Flächennutzungsplan entwickeln. Der Markt Obergünzburg hat in öffentlicher Sitzung am 07.10.1998 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des oben angegebenen Bebauungsplanes beschlossen. Das Aufstellungsverfahren hierzu soll vor dem Bebauungsplan abgeschlossen sein.

4. Bestand:

Das vorgesehene Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Das Gelände kann hinsichtlich der Topographie und der naturhaushaltlichen Ausprägung in zwei Bereiche gegliedert werden:

4.1 Ebene Bereiche entlang der Kaufbeurer Straße

Kreuzung Burger Straße / Staatsstraße 2055	ca. 741,50 m ü.NN
südöstliche Grenze des Bebauungsplanes / Staatsstraße	= 750 m ü.NN

Hangbereich nach Süden geneigt

Höchster Punkt am Waldrand	= 780,27 m ü.NN
Einmündung Hohlweg an der Burger Straße	= 745,20 m ü.NN

Der bewaldete Mühlenberg weist eine harmonisch gestaltete Mischwaldrandzone auf. In Ost-West-Richtung verläuft ein Hohlweg, der oberhalb des Fichtenwäldchens auf die Straße nach Burg mündet und östlich in das bereits entwickelte Wohngebiet übergeht.

Im Süden fließt der Salabach zu. Die Sala entspringt östlich von Upratsberg und weist durchgehend einen noch naturnahen Lauf mit vielfältiger Uferbestockung auf. Erst im Obergünzburger Stadtbereich im letzten Abschnitt bis zur Mündung in die Östliche Günz wurde der Lauf begradigt und der Talraum zum Teil durch Bebauung stark eingeschränkt. Auf der Höhe des vorhandenen Stadels im Plangebiet mündet der Valleroybach in die Sala, der im schmalen Valleroy-Wiesental ca. 2 km östlich von Obergünzburg entspringt und zum Teil am Rande von wertvollen, strukturreichen Feuchtwiesen durch das nur max. 100 m breite Wiesental fließt. Ca. 180 m vor der Einmündung in den Salabach ist er verrohrt. Entlang des Salabaches innerhalb des Plangebietes, d. h. nördlich der Staatsstraße 2055, ist ein

erhaltenswerter Ufergehölzstreifen ausgebildet. Im westlichen Bereich auf der rechten Flußseite soll das Ufergehölz, das gleichzeitig eine Abschirmung zum Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet/Gewerbehof darstellen soll, ergänzt werden. Biologisch liegt das Plangebiet im hügeligen Alpenvorland des Allgäus, nördlich der Vorstoßgrenze des Illergletschers, in der alten Rißmoränenlandschaft. Der Untergrund besteht aus den Gesteinen der tertiären Vorlandmolasse (obere Süßwassermolasse-Sande, Tone, Schluffe), die zum Teil von rißeiszeitlichen Ablagerungen überlagert werden. Während des Eisrückzuges der letzten Eiszeit (Würm) wurden die tertiären Flußrinnen mit Schmelzwasserkiesen aufgefüllt, die dann in der postglazialen Folgezeit von Talablagerungen (Tallehm, Talkies) überdeckt wurden. Im Holozän verwitterten die Ablagerungen der Tertiär- und Glazialböden zu einer Verwitterungsschicht (Verwitterungslehm) und die Bodenbildung setzte ein. Nähere Einzelheiten zur Baugrundsichtung siehe geologische Gutachten.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer 20 kV-Freileitungstrasse überspannt. Die Leitung soll im Zuge der Entwicklung des Gebietes abgebaut werden. Im Bebauungsplan wird hierfür in Abstimmung mit dem Lech-Elektrizitätswerk eine Kabeltrasse gesichert.

4.2 Geologie/Baugrund

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich der Ausschreibungen der Tiefbauarbeiten und der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurde vom Markt Obergünzburg am 07.05.1998 eine Baugrunduntersuchung vom Büro JCP-Kempton in Auftrag gegeben. Das Gutachten Nr. 980482 vom 29.05.1998 liegt vor. Zur Erkundung wurden insgesamt vier Kleinrammbohrungen B1-B4 nach DIN 4021 niedergebracht, siehe Anlage Lageplan 3.1.

Der südliche, für die Versickerung vorgesehene Bereich ist morphologisch und geologisch bereits der nach Süden anschließenden Talniederung zuzuordnen. Der tiefere Untergrund im Baugebiet wird von Festgesteinen der Molasse aufgebaut, die tiefgründig zu Sand und Mergel verwittert sind. Festgestein wurde bis zur Entteufe der Bohrung (5 m unter Geländeoberkante) nicht erreicht.

Über der Molasse folgte eine Überdeckung aus Hanglehm, der aus Verwitterungsprodukten von Molasse und eiszeitlichen Moränenablagerungen besteht. Es handelt sich um Schluff mit wechselnden Anteilen an Kies, Sand und Ton. In der Talniederung folgt unter dem hier geringermächtigen Hang- und Verwitterungslehm eine kiesige, feinkornarme Talfüllung. Die Deckschichten in Hanglage neigen - insbesondere in Verbindung mit Schichtwasser an der Grenze Molasse/Überdeckung - zu Rutschungen.

Zur Hydrogeologie ist festgestellt worden, daß bis zur Entteufe der Bohrungen kein durchgehender Grundwasserhorizont aufgeschlossen wurde. Jedoch wurden in B1 und B3 in 3,5 bzw. 3,0 m Tiefe lokale Schichtwasservorkommen aufgeschlossen. Zudem sind in der Hanglage auf verschiedenen Höhenniveaus Quellaustritte und Vernässungen festzustellen, die auf weitere Schichtwasservorkommen hindeuten. Die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden variiert stark mit dem Anteil an Feinkorn. Für die für Versickerungsanlagen vorgesehenen Bereiche wurde die Durchlässigkeit näher bestimmt.

4.3 Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

Allgemein: Nach ATV-Arbeitsblatt A 138 und ATV-Arbeitsbericht 5/95 benötigen Einzelanlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagsabflüssen (Becken, Mulden- und/oder Rigolen-Systeme, Flächen-, Schacht-, Rohrversickerung) eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes. Grundsätzlich kann eine eingeschränkte Versickerungsrate durch die Bereitstellung von Speichervolumen in der Versickerungsanlage ausgeglichen werden. Das Speichervolumen muß um so größer werden, je geringer die Versickerungsleistung der Anlage ist, wobei diesem Ausgleich physikalische Grenzen gesetzt sind. Praktisch endet die Einsatzmöglichkeit von Einzelanlagen zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen spätestens bei einer Durchlässigkeit von $k_f = < 5 \times 10^{-6} \text{ m/sec}$. Der Abstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum höchsten natürlichen Grundwasserstand soll 1 m (Schacht) bzw. 1,50 m (Rigole, Rohr) nicht unterschreiten.

Für die Versickerung geeignet sind demnach die Talfüllungen in der Niederung, wobei jedoch ca. 1,5 bis 1,7 m mächtige, schwachdurchlässige Überdeckung aus Verwitterungslehm zu durchteufen ist. Der Untergrund ist sowohl für Flächen- als auch für Schachtversickerung und Mulden-/Rigolen-Systeme geeignet. Zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen im Verbreitungsgebiet der Talfüllung ist eine aus B1 und B4 ermittelte mittlere Durchlässigkeit von $k_f = 9 \times 10^{-5}$ m/sec anzusetzen. Jegliche Einleitung von Wasser in den Untergrund in Hanglage ist aufgrund der dortigen Rutschungsneigung zu vermeiden.

In diesem Gutachten wurde aufgezeigt, daß der Boden in Hanglage zu Rutschungen neigt, sollten ergänzende Untersuchungen durchgeführt werden. Hierzu wurde vom Markt Obergünzburg die Bau Grund Süd beauftragt, deren Gutachten Nr. 980721 vom 07.09.1998 vorliegt. Hiernach wurden zehn Kernbohrungen BK1 - 10/98 abgeteuft und das Gelände im Bereich erkennbarer Rutschungen morphologisch kartiert, siehe verkleinerte Kopie Anlage 3.2.

Die Bodenkennwerte sind der Anlage 3.5 zu entnehmen. Beide Bodengutachten sind bei dem Markt Obergünzburg einzusehen.

Für die Gründungen ist folgendes zu beachten:

Die Einfamilienhäuser können im geplanten Baugebiet konventionell auf Einzel- und Streifenfundamenten im Schmelzwasserkies und in der OSM frostsicher gegründet werden. Die frostsichere Fundamenteinbindetiefe ist mit $T > 0,8$ m anzusetzen. Im Bereich der Rutschmasse sind Fundamentvertiefungen aus Magerbeton bis zur oberen Süßwassermolasse vorzunehmen.

Die Rutschmassen und die OSM sind für anfallendes Wasser als Grundwasserstauer einzustufen. Dieses Wasser wird in der OSM nur langsam ablaufen. Die erdberührten Wände und die Bodenplatten sind nach den Richtlinien der DIN 4095 zu entwässern. Das Wasser kann zum Schmelzwasserkies geleitet und dort versickert werden.

Im Schmelzwasserkies können die Baugruben für die Herstellung der Keller freigeböscht werden. In den Rutschmassen wird ein Verbau (vernagelter Spritzbetonverbau oder Trägerbohlwand) auf der Bergseite erforderlich; der Verbau und die Standsicherheit der Baugrube sind statisch nachzuweisen.

Erschließungsmaßnahmen

Beim Bau von Straßen und Kanälen in der Rutschmasse ist die Bergseite z. B. mit Reibungsfüßen, die bis zur oberen Süßwassermolasse reichen, oder mit aufgelösten Bohrpfahlwänden zu sichern.

Die geplante Erschließungsstraße liegt am Hangfuß, so daß noch eine Sicherung mit einem Reibungsfuß aus Kiessand machbar ist. Der Einbau des Reibungsfußes erfolgt im Schutzes eines Tafelverbaus. Diese Maßnahme ist schematisch in der Anlage 3.4 dargestellt. Nach Vorlage der Straßenquerschnitte (Profile 0+360 - 0+380) und der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen wird die Standsicherheit der Erschließungsstraße im Rutschbereich nachgewiesen; damit werden die Abmessungen des erforderlichen Reibungsfußes (Höhe, Einbindung, Basisbreite) exakt bestimmt. Erschließungsstraßen, die über dem unteren Drittel des Rutschhanges liegen, wären mit technisch aufwendigeren Mitteln, z. B. aufgelösten Bohrpfahlwänden, zu sichern.

5. Planung

5.1 Verkehr

Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung war insgesamt auf die Belange der gewerblichen Nutzung abgestellt. Mit der Änderung der Art der Nutzung von Gewerbegebiet in Wohngebiet war auch das Erschließungssystem zu ändern. Der westliche kleinere Teil bleibt gewerbliche Baufläche. Dessen Erschließung ist allerdings nun von der Burger Straße aus vorgesehen und zwar mit einer Stichstraße, die nur noch mit einem Fußweg eine Verbindung in das östlich geplante Wohn-/Mischgebiet erhält. Die vorgenannte ca. 85 m lange Stichstraße erhält eine für gewerblichen Verkehr geeignete breite Fahrbahn von 6,00 m und eine Wendeschleife mit 24 m Durchmesser, damit hier auch 3-Achs-Fahrzeuge ohne Probleme in Vorwärtsrichtung wenden können. Die Erschließungsaufwendungen reduzieren sich damit gegenüber dem bisherigen Bebauungsplankonzept entsprechend. Die Trasse wird mit einer Allee und dem vorgenannten Fußweg begleitet.

Die größere östliche Teilfläche entlang der Kaufbeurer Straße behält ihre Anbindung an gleicher Stelle, ca. 275 m östlich der Einmündung Burger Straße in die Staatsstraße 2055. Das Wohn-/Mischgebiet erhält eine den topographischen Verhältnissen angepaßte Erschließungsstraße, die als große Schleife die einzelnen Bauzeilen und Quartiere bedient. Der Straßenraum soll im Sinne einer Verkehrsberuhigung gestaltet werden. Die Fahrbahnbreite von 4,75 m sollte nicht über die gesamte Länge der Schleife durchgehend zur Verfügung stehen. In Höhe der zentralen Zufahrt ist in der Mitte des Gebietes eine Stichstraße mit Wendeplatte vorgesehen. Die Wendeplatte ist über einen Fußweg nach Norden an das bestehende Wohngebiet angebunden. Hier soll im Hangbereich eine Fläche der Begegnung eingerichtet werden. Die genaue Ausgestaltung soll mit den Anliegern des oberen Gebietes und den „Neuen“ gemeinsam abgestimmt werden - auch unter Beteiligung des Agenda-Arbeitskreises. Die Wendeplatte selbst mit ihrem Umfeld soll einem Dorfanger ähnlich gestaltet werden. Der kurze Fußweg zur oberen Planstraße ist so zu gestalten, daß er im Winter für den Schneeräumdienst befahren werden kann.

Im Osten erhält die Planstraße eine Anbindung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche. Im Westen wird zur Erschließung des Gebietsteiles MI-1 eine ca. 35 m lange Stichstraße vorgesehen. Bei der weiteren Planung wird noch abzustimmen sein, ob für die Müll- und Versorgungsfahrzeuge dieser Fußweg bis zur Wendeplatte im Gewerbegebiet überfahrbar gestaltet wird. Ein weiterer Fußweg ist in der Nordwestecke zwischen dem Hohlweg und der Planstraße vorgesehen. Der südliche Teil dieses Weg ist bis zur westlichen Grenze des geplanten Bauplatzes Nr. 21 mit 3,00 m Breite eingeplant, damit hier das Baugrundstück zum Ein- und Ausladen angefahren werden kann und die Schneeräumung sicherzustellen ist. Der weitere Verlauf nach Norden orientiert sich an der westlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 520/5. Hier soll der Kanal und das Elektro-Kabel der bisherigen Freileitung verlegt werden.

Entlang der Staatsstraße ist ein Fußweg eingeplant, der an der Ecke Einmündung Burger Straße beginnt, das Gebiet erschließt und nach Osten über den Bebauungsplan hinaus bis zur Diskothek Johanniskeller fortgeführt werden soll.

5.2 Planung

- a) Das Gewerbegebiet im Westen erhält die gleichen Festsetzungen wie im bisherigen Bebauungsplan. Die immissionstechnischen Anforderungen wurden durch das Gutachten „TECUM“ überprüft. Die einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Kapitel Umweltschutz zu entnehmen bzw. in der Planzeichnung in Kurzform eingetragen.

- b) Entlang der Kaufbeurer Straße wird die unmittelbar angrenzende Bauzeile als Mischgebiet festgesetzt. Im westlichen Teil der Mischgebietszeile wird zur Staatsstraße 2055 ein Gewerbehof vorgelagert (MI-2). Hier soll kleingewerblichen Betrieben, Handwerkern, Künstlerwerkstätten, Büros Möglichkeiten geschaffen werden, Arbeiten, Wohnen, Freizeit an einem Ort zu verbinden.
Die gewerblich genutzten Gebäudeteile sollten als geschlossene Bauzeile so ausgebildet werden, daß sie als Lärmschutzmaßnahme für die Nutzung im Gebiet MI-1 gegenüber den Sporteinrichtungen und dem Verkehrslärm dienen. Für die östliche MI-Gebietszeile MI-3 wird entlang der St 2055 ein Lärmschutzwall angeordnet.
- c) Für das Allgemeine Wohngebiet, das mit der oberen Hauszeile und der Planstraße an den Rand der Hangrutschzone reicht, sind für die Häuser mit dem Bauplatz Nr. 15 bis 19, 25 bis 27 und für die vorgelagerte Erschließungsstraße besondere Gründungsmaßnahmen veranlaßt. Bei diesen Überprüfungen der geologischen Verhältnisse wurde erkannt, daß gegenüber dem Vorentwurf auf die Stichstraße im Bereich des Hauses Nr. 19 verzichtet werden mußte. Gründung und baubegleitende Maßnahmen für Einfamilienhäuser, siehe Bau Grund Süd-Gutachten.
Die erforderlichen Gründungs- und Verbaumaßnahmen für die Häuser in der Rutschmasse sind schematisch in der Anlage 3.3 dargestellt. Die Standsicherheit des Rutschhanges oberhalb der Bebauung wird von diesen Baumaßnahmen nicht beeinflusst.

Weitere Planung des Baugebietes

Die Erschließungsstraße für das Baugebiet wird entsprechend der vorgelegten Planung auch im Rutschbereich hergestellt. Dabei wird die Bergseite mit einem Stützkörper aus Kiessand gesichert.

Die bisher vorgesehene Stichstraße im Bereich des Hauses Nr. 19 auf der westlichen Seite des Rutschhanges wird nicht mehr weiterverfolgt, für den Bau dieser Stichstraße wären technisch sehr aufwendige Maßnahmen (Bohrpfahlwände) erforderlich.
Die Häuser auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße können entsprechend den Ausführungen zuvor hergestellt werden. Im Bereich der Stichstraße entfallen zwei Häuser, ein Doppelhaus wird im Bereich der ehemaligen Wendeplatte angeordnet, dieses Haus wird mit einem Fußweg erschlossen.

Bauquartiere

Die einzelnen Bauquartiere und Zonen sind in der Planzeichnung markiert und die städtebaulichen Kennziffern in einer Tabelle zusammengefaßt. In der Zone WA 1 soll dabei die Gebäudeform wegen des Orts- und Landschaftsbildes schlicht und einfach strukturiert werden, daher die Festsetzung des höheren Kniestockes mit flacher Dachneigung 18 - 22°. Hierdurch werden Dachaufbauten entbehrlich. Die max. zulässige Grundfläche beträgt hier 120 m². Zur Verdeutlichung wird auf Anlage 4 - Querschnitte - verwiesen. Im Hangbereich darf der First auch außermittig angeordnet werden. Es wird angeregt, die Häuser als Energiesparhaus oder Null-Energiehaus zu konzipieren. Dies bietet sich insbesondere bei der Hauszeile MI 3 entlang der Staatsstraße 2055 an. Im mittleren Quartier WA 5 / WA 3 sollen mehrere Hausvarianten möglich sein, Einzelhäuser (Mehrfamilienhaus), Doppelhaus, Reihenhaus, Hausgruppe, evtl. mit Unterflur/Tiefgarage.

In einigen Quartieren wird die Grundfläche mit max. 140 m² festgelegt. Die Dachneigung und damit die Kniestockhöhen werden mit zwei Varianten zugelassen und zwar bei 1D-Gebäuden entweder

Kniestockhöhe max. 2,50 m bei Dachneigung 18 - 22° oder
Kniestockhöhe max. 1,25 m bei Dachneigung 33 - 35°.

Zum Vergleich der verschiedenen Kniestockhöhen und Dachneigungen deren Vor- und Nachteil siehe nachfolgende Systembeschreibung.

Die Garagen sind den Hauptgebäuden anzupassen. In Einzelfällen, insbesondere im Hangbereich, dürfen die Garagen auch mit Flachdächern ausgebildet werden. Hier bieten sich Lösungen an, bei denen das Garagendach im hochliegenden Erdgeschoß als Terrasse genutzt wird.

Flächenbilanz

Flächenbilanz			
Mischgebiet	6771 qm	0,68 ha	7,7%
Allgemeines Wohngebiet	21.208 qm	2,12 ha	24,3%
Gewerbegebiet	14.388 qm	1,44 ha	16,5%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (davon Flächen f. d. Landwirtschaft)	23.434 qm	2,34 ha	26,9%
	17.060 qm	1,70 ha	
Flächen f. d. Forstwirtschaft	2.188 qm	0,22 ha	2,5%
Verkehrsflächen	3.764 qm	0,38 ha	4,3%
öffentliche Grünflächen incl. Fuß- und Radwegenetz	15.544 qm	1,55 ha	17,8%
Gesamt Geltungsbereich	87.297 qm	8,73 ha	100%

6. Umweltschutz / Umweltgestaltung

6.1 Schalltechnische Untersuchung

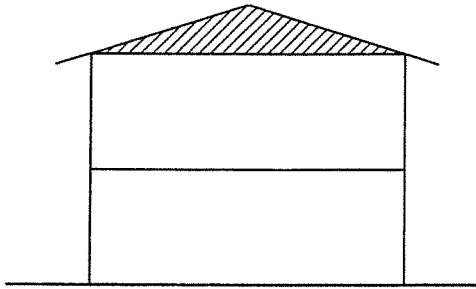
Das Ingenieurbüro TECUM GmbH Kempten wurde vom Markt Obergünzburg beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Im geplanten Misch- und Allgemeinen Wohngebiet sollten die zu erwartenden Geräuschimmissionen der Staatsstraße 2055 und der südlich der Staatsstraße gelegenen Sportanlagen ermittelt und beurteilt werden. Ferner war zu prüfen, welches flächenhafte Immissionsverhalten die Gewerbeflächen aufweisen dürfen, damit an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.

Die Beurteilungsgrundlagen sind für die verschiedenen Geräuschquellen einzeln erfaßt und beurteilt worden. Einzelheiten hierzu können dem Gutachten mit der Berichts-Nr. 97051.1/F vom 27.08.1997 und 97051.2/F vom 28.04.1998 entnommen werden. Es ist einzusehen beim Markt Obergünzburg und bei der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu. Hiernach ergeben sich folgende Festsetzungen:

- a) Bei den Gebäuden im Mischgebiet ist durch eine schalltechnisch günstige Grundrißgestaltung sicherzustellen, daß zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster nicht auf der zur Staatsstraße 2055 zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

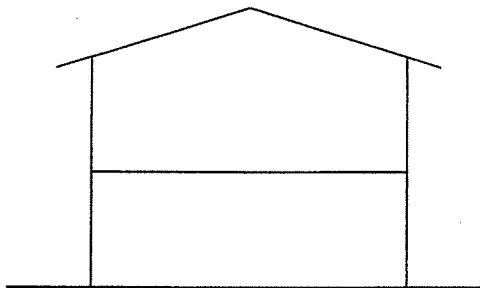
Vergleich verschiedener Kniestockhöhen und Dachneigungen

1. Zwei Geschosse mit Kaltdach und flacher Dachneigung:



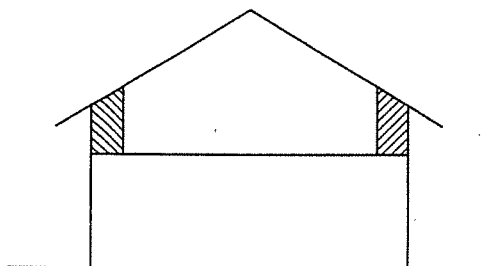
- Dachraum kann kaum genutzt werden
- Über dem Obergeschoß muß eine Decke eingezogen werden: zusätzliche Kosten
- Auf kleiner Grundfläche entsteht ein verhältnismäßig hoher Baukörper
- Der Baukörper entspricht der traditionellen Hausform

2. Ein Geschöß mit ausgebautem Dachgeschoß, Kniestock 2,50 Meter, flache Dachneigung:



- Dachaufbauten sind nicht notwendig: ruhige Dachlandschaft
- Über dem Obergeschoß ist keine Decke notwendig: Kostenersparnis
- Der Baukörper wirkt niedriger als Nr. 1
- Optimale Belichtung des Obergeschosses mit passiver Solarenergienutzung nach Süden
- Optimale Ausnutzung des gesamten umbauten Raumes: Kostenersparnis
- Der Baukörper entspricht der traditionellen Hausform

3. Ein Geschöß mit ausgebautem Dachgeschoß, Kniestock 1,20 Meter, steile Dachneigung:



- Kostenintensive Dachaufbauten oder Widerkehre zur Nutzung des Obergeschosses.
- An Kniestock und First entstehen nicht nutzbare Restflächen
- Baukörper entspricht nicht der traditionellen Hausform

- b) Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren anlagenbezogene Geräuschimmissionen - einschließlich der vom Werksverkehr verursachten Geräusche - die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}^{im} nicht überschreiten:

Zeitraum	Bereich des Bebauungsplanes	L_{WA}^{im} (dB(A) je m ²)
07.00 Uhr bis 22.00 Uhr	GE 1 und GE 2	60/58
22.00 Uhr bis 07.00 Uhr	GE 1	47
	GE 2	41

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf die Wohngebäude östlich des Gewerbegebietes.

Hinweis:

Die vorgenannten Festsetzungen bedeuten, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen allein verursachten Geräusche in seinem Einwirkungsbereich keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks der jeweils zugeordnete Flächenschalleistungspegel abgestrahlt würde.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück (ohne festgesetzte Grünfläche) hat nach den Regelungen der VDI-Richtlinie 2714, „Schallausbreitung im Freien“, Januar 1988, zu erfolgen. Abschirmende Hindernisse sowie Schallpegelminderungen durch Luftabsorption sowie Boden- und Meteorologiedämpfung sind nicht zu berücksichtigen. Das Raumwinkelmaß K_0 ist mit 3 dB(A), die Höhen der Immissionsorte sind mit 4,5 m über den betrachteten Flächenschallquellen anzusetzen.

Bei dem Mischgebiet MI-1 wird der Gewerbehof MI-2 vorgelagert, der einerseits den äußeren Lärm (Sport und Straße) abschirmt, andererseits selbst nur Geräusche eines Mischgebietes produzieren darf.

Bei dem MI-3-Gebiet wird zum Schutz des Erdgeschosses ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall vorgeschlagen, der zumindest den Freiraum und das Wohnen im Erdgeschoß abschirmt. Für das Obergeschoß gelten die o.g. Orientierungs- bzw. Lüftungshinweise.

6.2 Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen ausgehen, wie sie von einer Bewirtschaftung im Sinne des § 201 BauGB ausgehen können. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb geduldet werden. Die Ortsrandeingrünung mit Feldgehölzen, Busch- und Baumgruppen kann dazu beitragen, die möglichen Immissionen zu mildern.

6.3 Schutz natürlicher Ressourcen

Der Markt Obergünzburg sieht seine Verantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer Umwelt, auch unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB, wonach u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Naturhaushaltes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Neben den bereits behandelten und berücksichtigten Maßnahmen regt die Gemeinde zusätzlich folgende Maßnahmen an:

- a) Regenwasserrückhaltung mit Versickerung zur Anreicherung des Grundwassers,
- b) Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung, siehe § 12 Abs. 3 der Satzung und siehe Anlage 2 - Auszug aus der Hobbythek des WDR Nr. 231 „Regen bringt Segen“, bzw. des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom Oktober 1992
- c) Solaranlagen.

Hinweise:

Wärmepumpen

Soweit Wärmepumpen mit dem oberflächennahen Grundwasser eingesetzt werden, bestehen bis zu 50 kJ/s aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes keine Bedenken.

Tieferreichende Erdwärmesonden sind im Einzelfall zu prüfen, da eine Beeinträchtigung tieferliegender Grundwasserstockwerke nicht auszuschließen ist.

Regenwassersammelanlagen

Bei dem Einbau von RWNA im Haushalt für die WC-Spülung sind folgende Punkte zu beachten:

- a) Nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen (RWNA) verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme - soweit sie nicht erdverlegt sind - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- b) Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muß über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, daß es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasser-Installation - ist zu beachten.
- c) Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- d) Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen anschließen“, anzubringen.“

6.4 Kommunale Abfallwirtschaft

1. 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. Soweit einzelne Grundstücke nicht angefahren werden können, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
2. Nachdem bei der Hausmüllerfassung neuerdings 3-Achs-Fahrzeuge eingesetzt werden, ist der Durchmesser des geplanten Wendekreises auf 21 m zu vergrößern.

3. In beengten und verkehrsberuhigten Bereichen ist durch eine geeignete Beschilderung sicherzustellen, daß die Abfallentsorgung nicht durch abgestellte Fahrzeuge u. ä. behindert oder verzögert wird.
4. Die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere Gehsteige, sollen in der Weise gestaltet werden, daß eine Verkehrsgefährdung durch bereitgestellte Abfallbehältnisse nach Möglichkeit wirksam verhindert wird.
5. Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Die Abfuhr des Rest- und Biomülls erfolgt grundsätzlich in 14tägigem alternierendem Abfuhrhythmus.
6. Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wird, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlusspflichtigen Grundstücken durchzuführen. Hierfür ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Der erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht.
7. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung steht gegenwärtig ein Wertstoffhof im Markt Obergünzburg zur Verfügung.

6.5 Grünordnung

Die obere Hangzone wird, wie bereits im genehmigten Bebauungsplan, von jeglicher Bebauung freigehalten. Eine Gesamtfläche von 23.208 m² wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Darin enthalten ist die als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Hangzone, die Bereiche für den Aufbau eines stufigen Waldsaumes sowie Teile der öffentlichen Grünflächen zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohn- bzw. Mischbaufläche. Die Bereiche sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde extensiv, ohne Düngung, gestaltet und gepflegt werden. An den Hangleiten wären zur Gliederung und Gestaltung des Gebietes Baumreihen wünschenswert, die die Geländeform betonen könnten.

Der Ufersaum des Salabaches wird mit seiner typischen Auwaldbestockung erhalten. Der Valleroybach wird entlang der Staatsstraße 2055 freigelegt und bepflanzt. Diese Maßnahme ist gemeinsam mit dem geplanten Fußweg auf der linken und dem geplanten Lärmschutzwall auf der rechten Uferseite zu gestalten. Zur Eingrünung des östlichen Randes des Baugebietes wurde der Geltungsbereich um 15 bis 30 m ausgedehnt, damit hier einerseits der Lärmschutzwall nach Nordosten herumgeführt werden kann und andererseits eine gute Begrünung erfolgt.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohn-/Mischgebiet wird eine öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung und Gliederung des Gebietes festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraßen werden umfangreiche Alleepflanzungen dargestellt. Parkplatzflächen sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen, alle fünf Stellplätze mindestens ein Baum. Teilweise sollen die Vorgärten einzäunungsfrei bleiben, was den öffentlichen Straßenraum durch den halböffentlichen privaten Bereich vergrößert und schöner, freundlicher und dörflicher gestalten läßt.

6.6 Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

7. Erschließung

7.1 Straßen

Die im Plan dargestellten Straßen und Wege werden von der Gemeinde hergestellt. Die Kosten hierfür werden nach den Vorschriften für gemeindliche Erschließungssatzungen umgelegt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Mischsystem über die gemeindlichen Abwasserkanäle zur Kläranlage geleitet. Das Oberflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück selbst zur Versickerung gebracht werden. Dies dient zur Anreicherung des Grundwassers und zur Entlastung der Kläranlage.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg, Außenstelle Buchloe. Über das Baugebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung R 8. Die Leitung soll im Zuge der Erschließungsarbeiten verkabelt werden. Für die Neubauten sind Kabel-Hausanschlüsse geplant, es ist eine Straßenbeleuchtung vorgesehen, deren Ausbau und Gestaltung mit den Lech-Elektrizitätswerken abzustimmen ist.

7.5 Fernmeldetechnik

Die Telekom AG empfiehlt, die Bauwerber darauf hinzuweisen, für die Fernsprechversorgung erdverlegte Leerrohre vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auf Kosten der Bauherren zu verlegen. Rechtzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom, Bezirksbüro Zugangsnetze (BZN 63), Schlachthofstraße 40, 87682 Memmingen, Tel.-Nr. 08331/934-281 wird empfohlen.

7.6 Erschließungsträger

Der Markt Obergünzburg führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen Satzung umgelegt.

8. Karten

Die vom Vermessungsamt Kempten zur Verfügung gestellten Flurkarten im Maßstab 1 : 1 000 wurden digitalisiert und über CAD bearbeitet.

9. Verfahren

- Aufstellungsbeschluß 03.06.1997
- Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
des Aufstellungsbeschlusses 07.05.1998
- Beratung des Entwurfs in öffentlicher Gemeinderatssitzung 03.11.1998
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 27.01.1999
- Bekanntmachung durch Aushang 15.01.1999
- Beratung und Abwägung in öffentlicher Sitzung
des Marktrates am 16.03.1999 und
Billigungsbeschluß zur Auslegung 06.04.1999
- Öffentliche Auslegung in der Zeit vom
19.05.1999 bis 21.06.1999
- Satzungsbeschluß 06.07.1999

Markt Obergünzburg, 06.07.1999

Marktobersdorf, 06.07.1999
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



.....
Schmid, 1. Bürgermeister

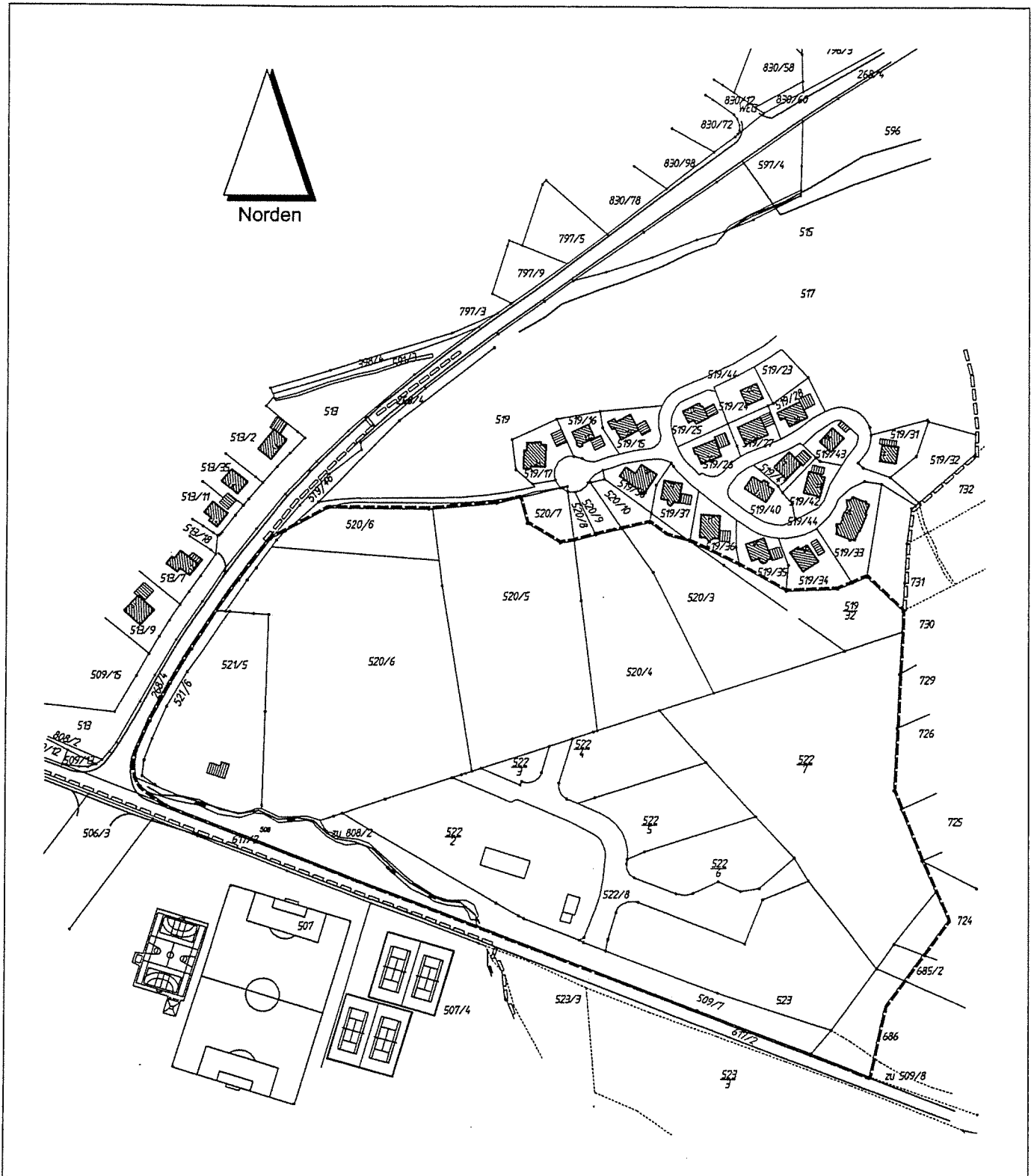


.....
Abt, Leiter der Kreisplanungsstelle

Markt Obergünzburg

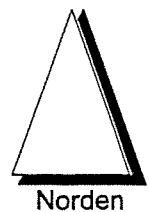
Anlage 1

Bebauungsplan "Kaufbeurer Straße, Staatsstraße 2055 / östlich der Straße nach Burg - OAL 11, 1. Änderung"

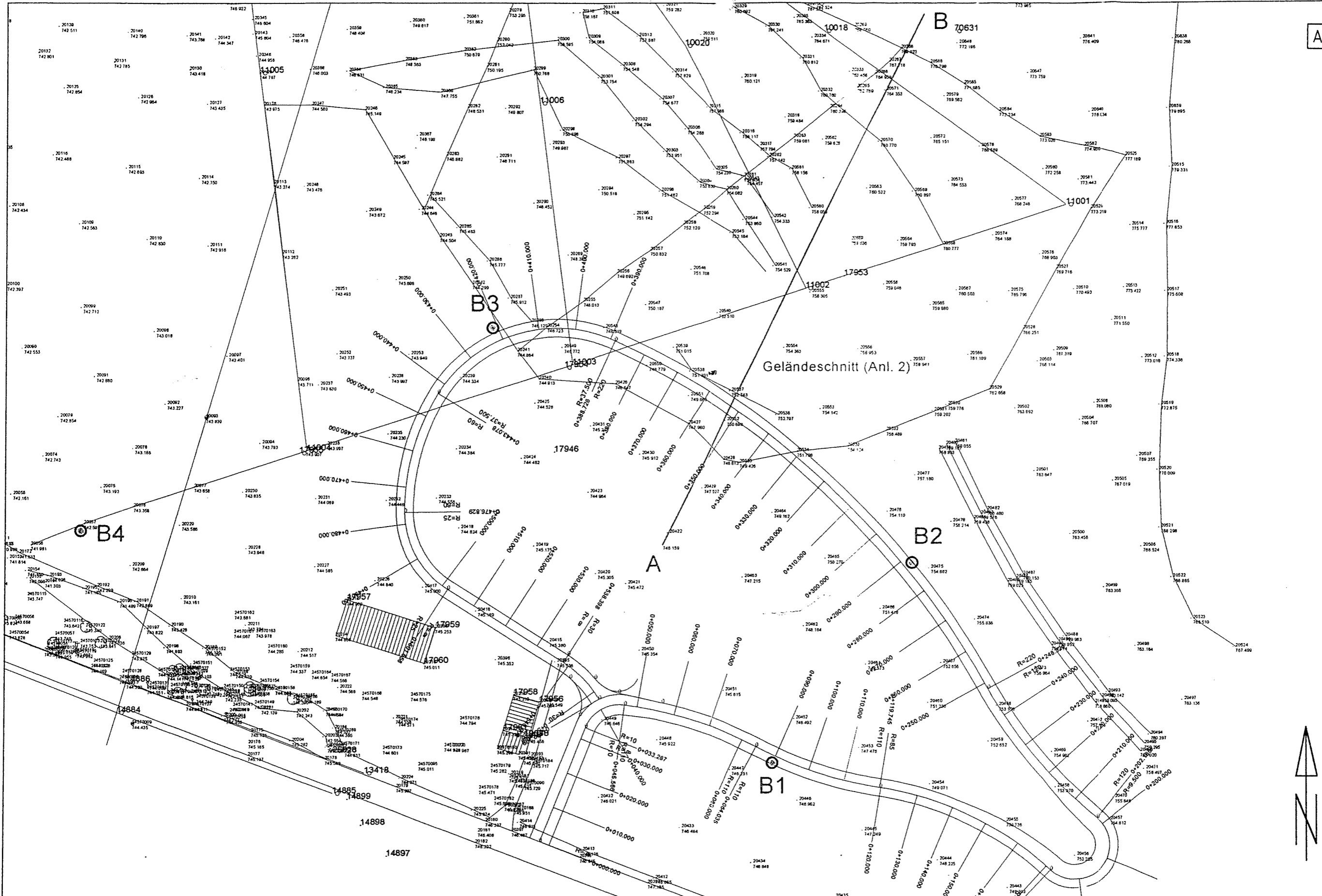


Übersichtslageplan

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Auszüge aus dem Bodengutachten



Geländeschnitt (Anl. 2)

Ingenieurgesellschaft
Prof. Czurda und
Partner mbH

Geologen und Ingenieure
für Wasser und Boden

Immenstädter Str. 77b
87435 Kempten (Allgäu)
Tel. (0831) 201498 Fax 201499

Objekt:
Markt Obergünzburg
Erschließung Kaufbeurer Straße

Baugrunduntersuchung

Lageplan

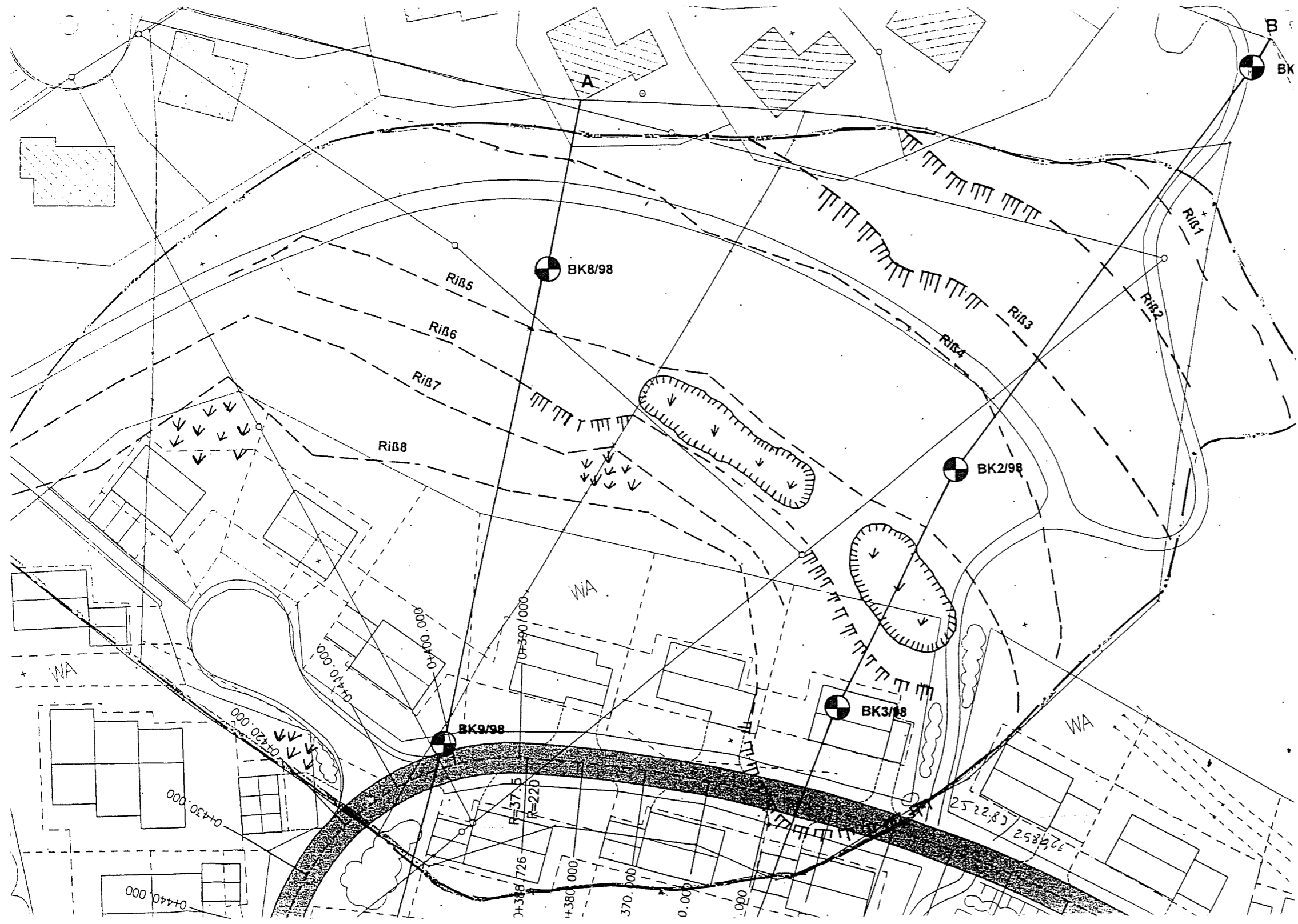
Maßstab: 1 : 1000

Anlage 1

zu Bericht Nr.:
980402

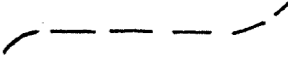
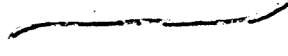

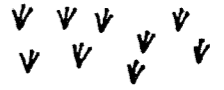
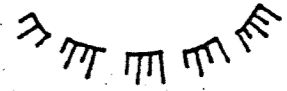


Dat.: 20.05.1998

Bearb.: B.



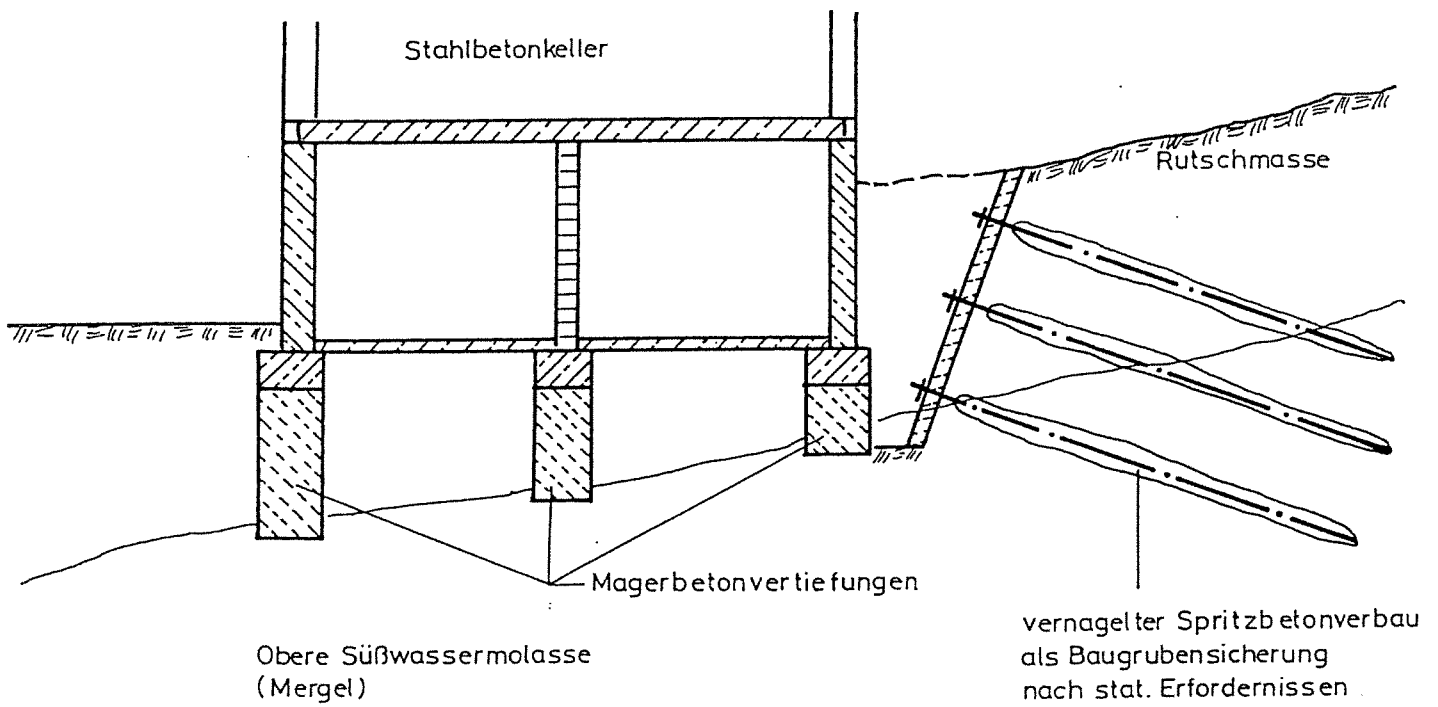
BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH Hanna Weg 4 88410 Bad Wurzach / Rupperts Tel. 07568 / 960-40		
Auftraggeber:	Gemeinde Obergünzburg	AZ: 980721
Planung:	Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen & Co., Kempten	Plan Nr.:
Bauvorhaben:	Baugebiet "Kaufbeurer Straße" in Obergünzburg / Hangrutschung	Anlage: 1.2 Datum: 08.09.98 gezeichnet: Merk
Baufteil:	Lageplan mit Untersuchungspunkten und Hangrutschungskartierung	Maßstab: 1:500

Legende

-  Hauptabriß
-  Abgrenzung der Rutschmas
-  Mulden / Eindellungen
-  Staunässeflächen
-  Aufwölbungen / Rutschkörper
-  Kernbohrung
-  Profilinie

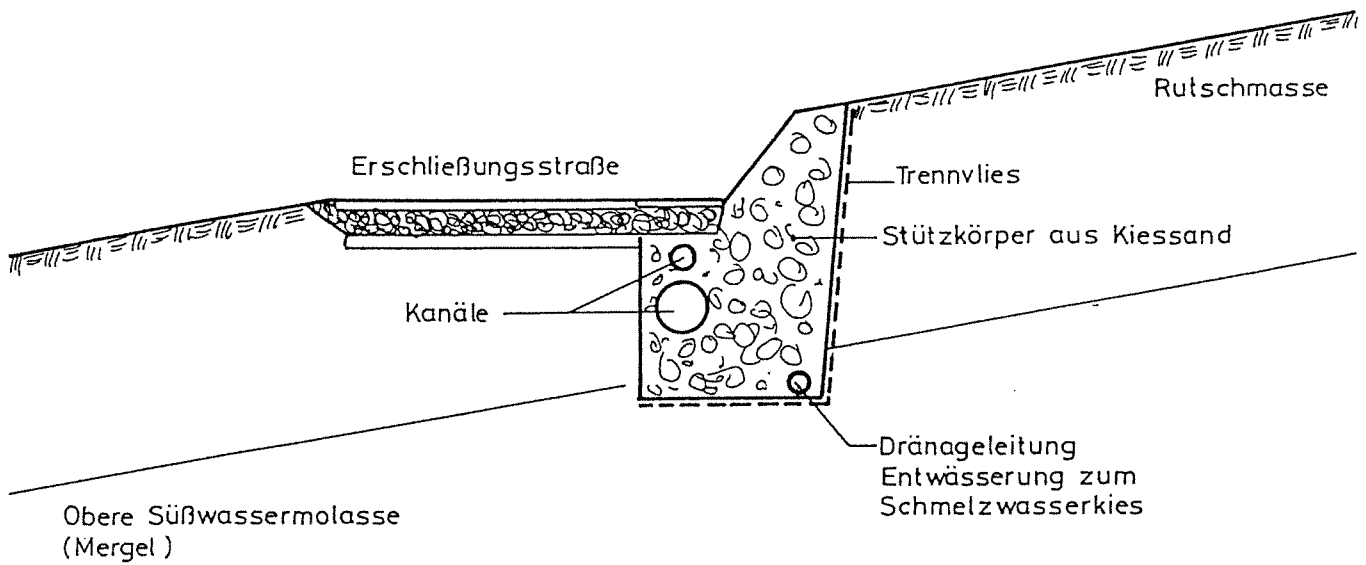
Gründungs- u. Verbaumaßnahmen für Einfamilienhäuser



QUERSCHNITT M.1:100



Sicherung der Erschließungsstraße und der Kanäle

QUERSCHNITT M.1:100



BauGrund Süd		Harma Weg 4	
Abteilung Erdstatik und Geotechnik Tel. 07568 - 9606-0		88410 Bad Wurzach Fax: 07568 - 9606 36	
Auftraggeber: Markt Obergünzburg			
Bauvorhaben: Erschließung des Baugebietes "Kaufbeurer Straße" in Obergünzburg			
Bauteil: Sicherungsmaßnahmen für Straße u. Häuser		Plan-Nr.: 1.1	
Massstab: 1:100		Gezeichnet: <i>28.9.98</i> 	AZ-Nr.: 980721
		Geprüft:	
Datum:	Änderung:		Index:

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH

Baugebiet Obergünzburg AZ 980721 Seite 7

3.2 Bodenkennwerte

Für die mit den Bohrungen erschlossenen Baugrundsichten sind folgende Bodenkennwerte anzusetzen:

Tabelle 1: Bodenkennwerte (Rechenwerte)

		Verwitterungsdecke	Talablagerung (Tallehm)	Talablagerung (Talkies)	Rutsch-Masse
Wichte	KN/m ³	17/7-20/10	17/7-18/8	20/10-21/11	17/7-20/10
Reibungswinkel	Grad	25-27,5	22,5-25	30-32,5	17,5
Kohäsion	KN/m ²	0	0	0	0
Steifzahl	MN/m ²	5-10	2-4	10-15	4-10
Bodengruppe	DIN 18196	TM, TL, UL, U M	UM, UL	GU*	OU, TL, UM, SI, SU, SU*
Bodenklasse	DIN 18300	4	4	4	1,3,4
Frostempfindlichkeit	ZTVE-StB 94	F3	F3	F3	F2, F3

Tabelle 1, Fortsetzung: Bodenkennwerte (Rechenwerte)

		Schmelzwasserkies	Oberer Süßwassermolasse (Sand, ungestört)	Oberer Süßwassermolasse (Ton)
Wichte	KN/m ³	21/11-23/13	20/10-21/11	19/9-20/10
Reibungswinkel	Grad	32,5-35	30	27,5
Kohäsion	KN/m ²	0	0	20-30
Steifzahl	MN/m ²	30-40	30-50	40-60
Bodengruppe	DIN 18196	GU, GU*	SI, SU,	TM
Bodenklasse	DIN 18300	3,4	3	4,6
Frostempfindlichkeit	ZTVE-StB 94	F2, F3	F2, F3	F3

4. Grundwasserverhältnisse

Während des Bohrens wurde nur in einzelnen Bohrungen Schicht- oder Grundwasser festgestellt. Es wurden folgende Grund- bzw. Schichtwasserstände gemessen.

Tabelle 2: Schicht- und Grundwasserstände in den Bohrungen BK1-10/98

Bohrung	Wasser angetroffen		Wasser am Bohrende	
	m u. Gel.	m ü. NN	m u. Gel.	m ü. NN
BK1/98	8,50	773,68	8,50	773,68
BK2/98	2,15	757,44	2,15	757,44
BK3/98	2,60	750,63	2,60	750,63
BK4/98	8,94	736,38	8,94	736,38
BK5/98	-	-	-	-
BK6/98	-	-	-	-
BK7/98	-	-	-	-
BK8/98	2,50	757,48	2,50	757,48
BK9/98	8,50	738,29	8,50	738,29
BK10/98	8,05	736,33	8,05	736,33

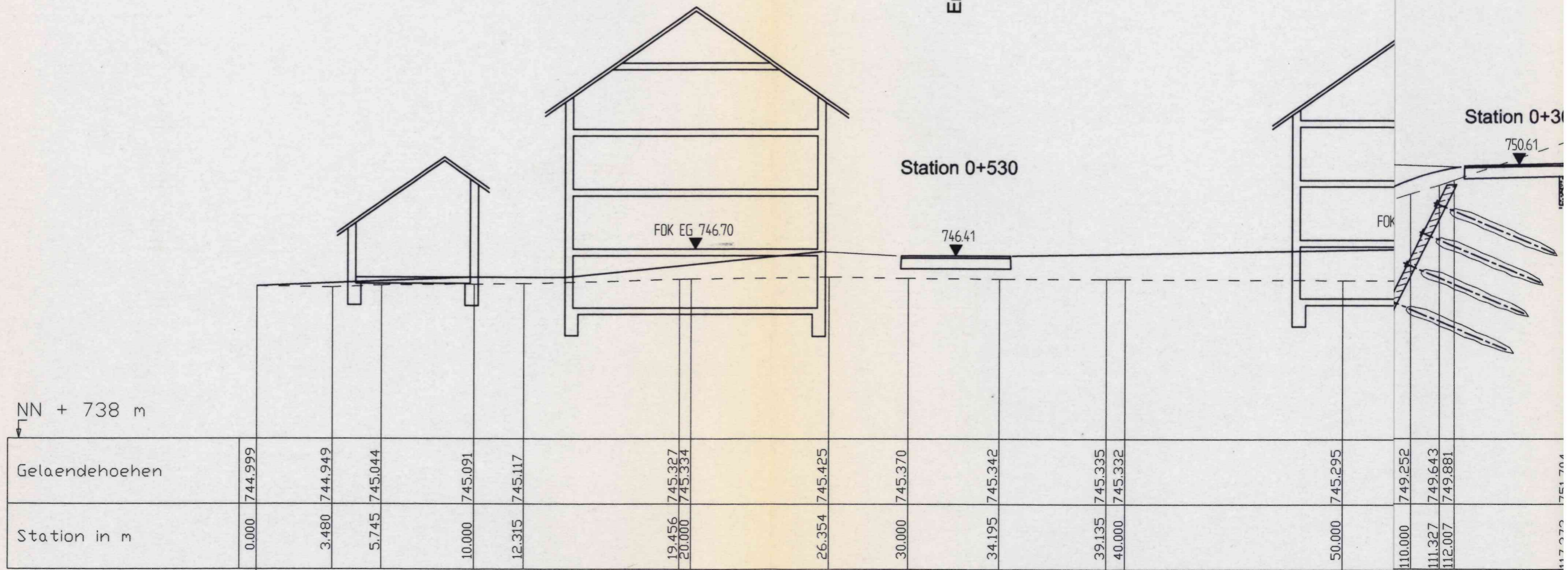
Geländeschni

Haus Nr. 48

Erschließungsstraße

Ha

Erschließungsstraße



NN + 738 m

Gelaendehoehen

Station in m

Km

0

Station 0+530

746.41

Station 0+30

750.61

FOK

751.704

117.070

Geländeschnitt durch Hausnummer 48 - 16

Erschließungsstraße

Haus Nr. 39

Haus Nr. 47

Haus Nr. 26

Station 0+530

746.41

FOK EG 747.15

gepl. Gelände

FOK EG 747.60

best. Gelände

FOK OG 750.80

FOK EG 748.05

26.354

745.425

30.000

745.370

34.195

745.342

39.135

745.335

40.000

745.332

50.000

745.295

56.635

745.270

60.000

745.227

63.759

745.180

70.000

745.292

75.607

745.392

80.000

745.569

89.247

745.943

90.000

746.005

91.127

746.099

95.861

746.655

100.000

747.190

104.316

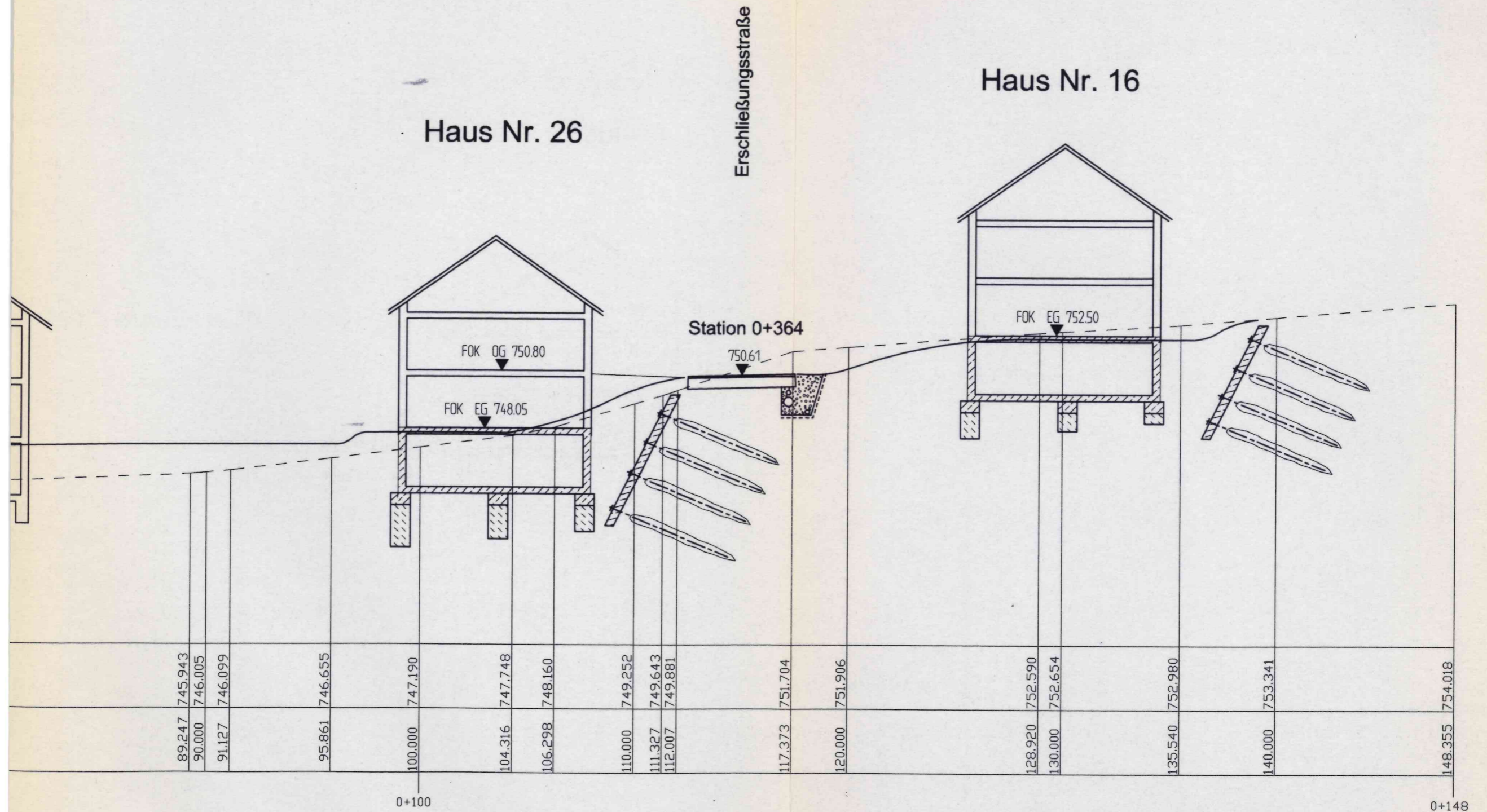
747.748

106.298

748.160

0+100

mer 48 - 16



Markt Obergünzburg
"Kaufbeurer Str.- St2055 östlich
der Straße nach Burg - OAL 11"

Geländeschnitt M 1:200 - A-A

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu
22-03-1999 mo



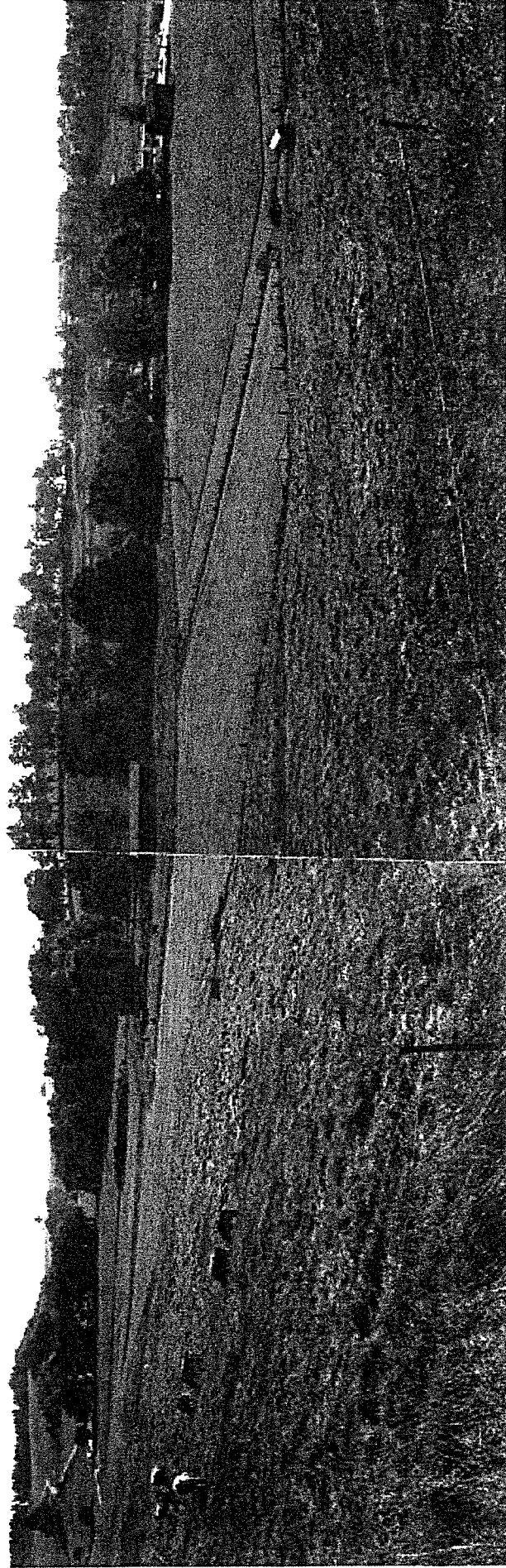
Perspektive des
Baugebietes
von Süd-Ost



Perspektive von
der best. Wende-
platte in Richtung
Süd-Ost

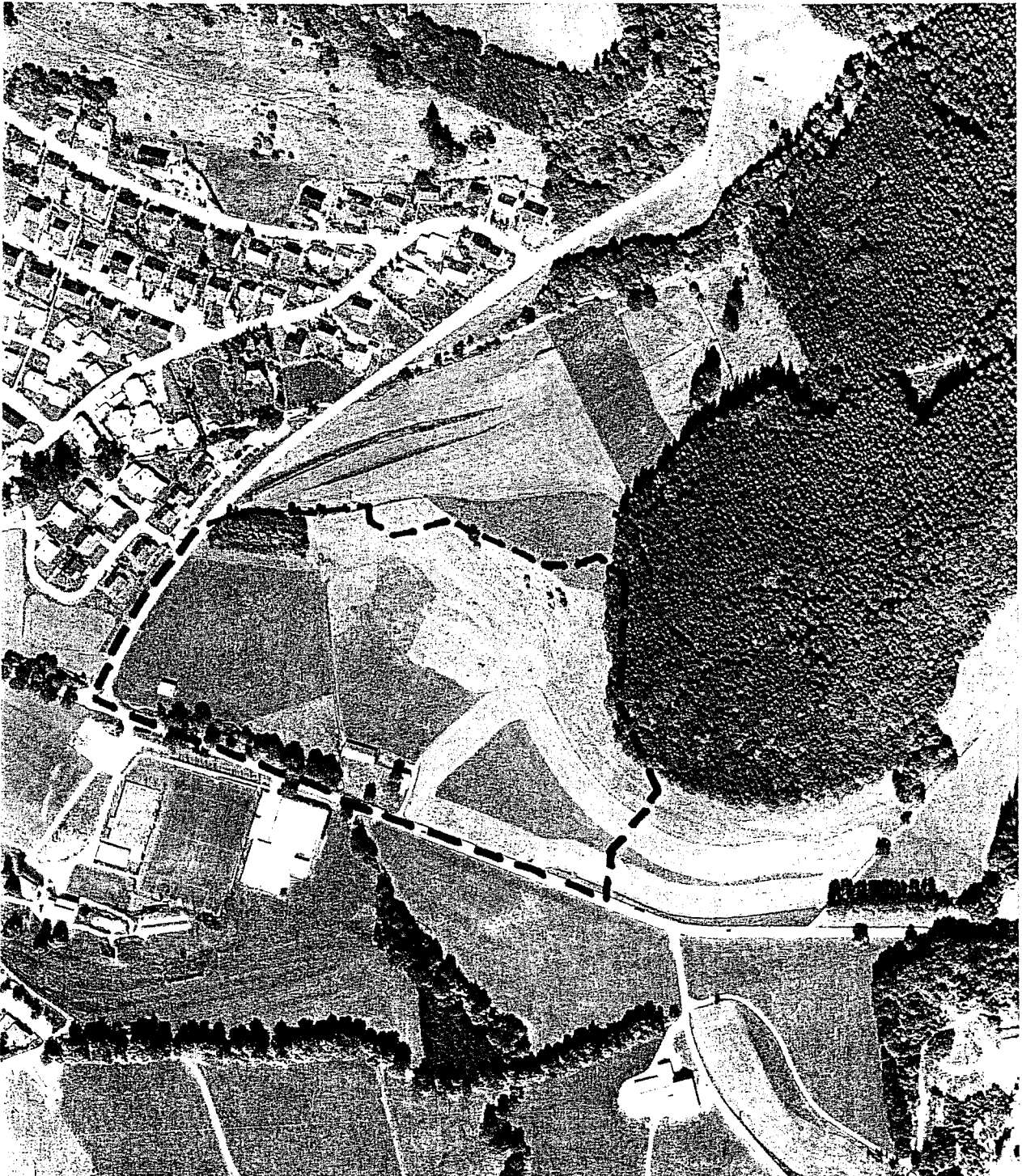


Perspektive von
der best. Wende-
platte in Richtung
Süd-West



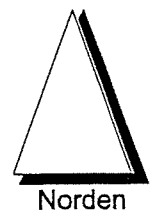
Perspektive von der best. Wendeplatte in Richtung Süd

Bebauungsplan "Kaufbeurer Straße, Staatsstraße 2055 / östlich
der Straße nach Burg - OAL 11, 1. Änderung"



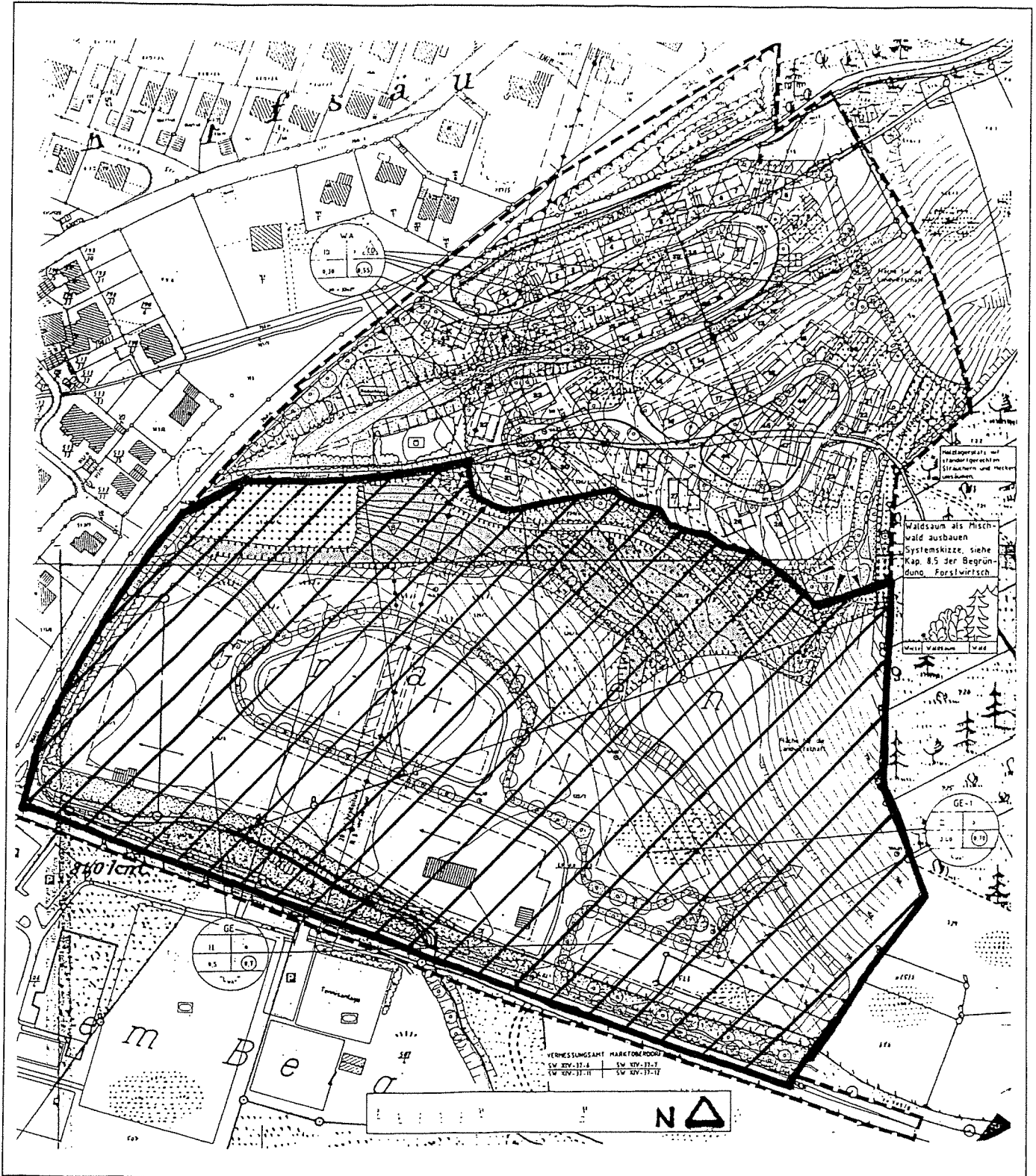
Luftbild M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Norden

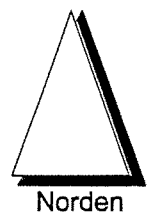
Bebauungsplan "Kaufbeurer Straße, Staatsstraße 2055 / östlich der Straße nach Burg - OAL 11, 1. Änderung"



Übersicht rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Unmaßstäbliche Verkleinerung

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die
**öffentliche Sitzung des
 Marktgemeinderates**
 vom
 Dienstag, den 06. April 1999

3. Bebauungsplan Kaufbeurer Straße: Abwägung der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt abgewogen:

Landratsamt Ostallgäu - Untere Naturschutzbehörde vom 17.03.1999

Der Markt Obergünzburg stellt die beiden verspätet eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung ein, obwohl er Abwägungsvorgang mit Billigungsbeschuß zur Auslegung bereits am 16.03.1999 erfolgte, damit dem Markt kein Abwägungsausfall nachgewiesen werden kann.

Zu 1.1 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Die vorgetragene grundsätzliche Einwendung wertet der Markt als abwägungsfähige Anregung, weil die grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Plangebiet bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1992 bis 1994 erfolgt. Die in der Sitzung des Marktrates vom 02.02.1993 durchgeführte Abwägung war Gegenstand der Prüfung beider vorgenannter Bauleitplanverfahren. Sie führte zu keinerlei Beanstandungen im Genehmigungsverfahren. Das Protokoll der vorgenannten Sitzung vom 02.02.1993 und damit das Ergebnis der Abwägung wurde seinerzeit dem Landratsamt mitgeteilt. Die genehmigten Pläne a) Änderung des Flächennutzungsplanes und b) Bebauungsplan „Kaufbeurer Straße – St 2055 östliche der Burger Straße – OAL 11 wurden durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich bzw. rechtskräftig.

Wie in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes näher dargelegt wurde, ist der nördliche Teil des Bebauungsplanes mit dem Wohngebiet „Am Mühlberg“ bereits realisiert worden. Für das südliche Plangebiet haben sich aus verschiedenen Gründen die Verhältnisse anders entwickelt als ursprünglich geplant, weswegen die Änderung einer größeren Teilfläche und zwar östlich der Elektrofneileitung nunmehr als Wohnbaufläche erforderlich wurde. Die näheren Gründe und auch die planerischen neuen Anforderungen sind ebenfalls der Begründung zu entnehmen.

Bei dieser Umplanung hat der Markt die seinerzeit von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragene Argumente bezüglich der Hangzone nochmals auf den Prüfstand gestellt, wobei die grundsätzliche Frage nach dem „ob“ unter Bezugnahme auf den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr behandelt wurde. Dies war auch deswegen nicht mehr Gegenstand der Beratung, weil zur Zeit und in absehbarer Zukunft kein vergleichsweise günstigeres Wohnbauland zur Verfügung steht, um dem unabwiesbaren Bedarf nach Baugrundstücken Rechnung tragen zu können. Dem gegenüber wurden im Detail im Sinne der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 01.02.1993 eine ganze Reihe von Änderungen vorgenommen, die aus heutiger Sicht eine bessere Berücksichtigung der naturhaushaltlichen Bedingungen sicherstellen.

Zur besseren Einschätzung der Hangzone, insbesondere im mittleren Bereich, dort, wo das Gewerbegebiet bis zu 25 m an die obere Wohnhausbebauung heranreicht, wurde ein geotechnisches Gutachten der Firma Bau Grund Süd, Bad Wurzach, vom 07.09.1998 veranlaßt. Diesem Gutachten ging eine Baugrund- und Versickerungsuntersuchung vom 29.05.1998 durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner, Kempten, voraus. Die Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen haben dazu geführt, die überbaubaren Flächen in diesem Hangbereich zu verändern. Die von der Unteren Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 01.02.1993 unter Ziffer IV.7 bemängelte Hangbebauung der Gewerbefläche, die, wie oben bereits erwähnt, bis 25 m an die Wohnbebauung „Am Mühlenberg“ heranreichte, wird erheblich reduziert. Zwischen den oberen Baugrenzen der Häuser 15 bis 21 und dem oberen Baugebiet liegen nunmehr 60 m bis 70 m Abstand, eine weitere Verbesserung der Situation ist generell darin zu sehen, daß mit der Umwandlung des Gebietscharakters von Gewerbegebiet in Wohngebiet wesentlich kleinere Baukörper und damit eine geringere Intensität des Eingriffs zu erwarten ist.

Die im Gutachten Bau Grund Süd empfohlenen Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Häuser 15 bis 19 bzw. 25 bis 27 und der in diesem Bereich liegenden Erschließungsstraße sind wirtschaftlich vertretbar. Sie konnten nicht zu der Entscheidung Anlaß geben, auf die Bebauung in diesem Bereich ganz zu verzichten. Der Markt hat vielmehr auf eine bis dahin im Bereich der Häuser 19 und 20 angedachten Stichstraße verzichtet.

Auf die im Gewerbegebiet festgelegte Ringstraße wurde in dieser Lage verzichtet, um die vorgenannte empfindlichere Hangleite zu schonen. Die Ringstraße wurde vielmehr nach Osten verschoben. Dadurch entstand zwischen dem auf der wesentlichen ebenen Fläche beibehaltenen Gewerbegebiet und dem östlich angrenzenden neuen Baugebiet Raum die naturhaushaltlichen Belange zu verbessern. Das Fichtenwäldchen und die östlich angrenzende nunmehr breitere Hangzone wird durch eine Grünfläche, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt. Sie verbindet die Teillebensräume Hangleite und Salabach. Gleichzeitig wird ein wirkungsvolles Trenngrün zwischen Gewerbe- und Wohngebiet geschaffen.

Mit der Verschiebung der Ringstraße nach Osten war dort allerdings eine Erweiterung der Hangbebauung verbunden, allerdings in einem Bereich von naturhaushaltlich geringerer Bedeutung. Die Baugrenzen bleiben an der engsten Stelle vom Waldrand mindestens 35 m entfernt.

Der Aufbau einer gestuften Waldrandzone wird nach Südosten fortgesetzt, wie dies bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan im oberen Teil vorgesehen war.

Die bislang im Südosten des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche wird ebenfalls in den ökologisch aufzuwertenden Bereich und damit in eine Ausgleichsfunktion einbezogen. Dieser sogenannte Ökotonbereich stellt im Zusammenhang mit den besonnten und mageren Böschungen am Waldrand einen potentiell wertvollen Lebensraum dar. Diesem Anliegen trägt der Markt dadurch Rechnung, daß die Bewirtschaftung im Sinne des § 201 BauGB entzogen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einem Pflegekonzept unterzogen wird.

Der seinerzeit neu geplante „land- und fortwirtschaftliche Weg“, der nach Meinung der Unteren Naturschutzbehörde die nach Südwesten gerichtete Talleite und damit den als Lebensraumkomplex wichtigen gesamten Hangbereich durchschnitten hätte, wird so nicht beibehal-

ten. Im Plan der 1. Änderung wird vielmehr das Baugebiet „Am Mühlenberg“ an zwei Stellen mit dem geplanten Gebiet im Süden verbunden und zwar

- a) im Westen etwa in Höhe der Elektrofreileitung am östlichen Rande des Fichtenwäldchens. In dieser Fußwegtrasse wird auch ein Schmutzwasserkanal verlegt.
- b) Im Osten führt der Fußweg in die Mitte des geplanten Wohngebietes.

Der vorgenannte land- und forstwirtschaftliche Weg soll den ökologisch wertvollen Bereich der Hangzone nicht mehr durchschneiden. Nach der überplanten Fassung wird er auch nicht mehr für die Land- und Forstwirtschaft benötigt. Für die soziale Kontaktpflege reichen die beiden unter a) und b) dargestellten „Pfade“. Am östlichen Verbindungsweg soll mit den Anliegern gemeinsam ein Konzept für eine „Begegnungsfläche“ entwickelt werden.

Am östlichen Rande des Plangebietes wird eine ca. 15 m breite öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung entstehen, die ebenfalls wie unter Ziffer 2 beschriebenen, eine Vernetzungsfunktion zwischen Hangleite und Valleroybach herstellen kann.

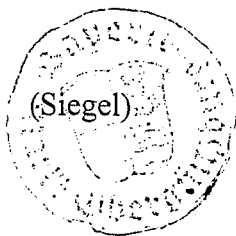
Die vorgenannten Maßnahmen sollen neben den im städtebaulichen Konzept und innerhalb des engeren Plangebietes verankerten Maßnahmen dazu beitragen, den für den Markt Obergünzburg unvermeidbaren Eingriff optimal auszugleichen.

Zu 1.2 Stellungnahme der Abteilung VI vom 25.03.1999

Die zur Satzung vorgetragenen Anregungen dienen der Kenntnisnahme. Sie sind bereits mit der Überarbeitung der Textfestsetzungen und der Planzeichnung berücksichtigt. Auf die Sitzung des Bauausschusses vom 01.04.1999 wird verwiesen.

Beschluß

Der Billigungsbeschluß vom 16.03.1999 wird bestätigt. Es gelten für die Textfestsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung jeweils die Fassung vom 06.04.1999.



Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Obergünzburg, den 19.04.1999

Oliver Litzner

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die
öffentliche Sitzung des
Marktgemeinderates
vom
Dienstag, den 16. März 1999

1.1 Änderung Bebauungsplan Kaufbeurer Straße

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Billigungsbeschluß für öffentliche Auslegung

Regionaler Planungsverband Allgäu, Kempten vom 24.02.1999

Keine Äußerung

Landratsamt Ostallgäu

Untere Wasserbehörde vom 23.02.1999

Der Hinweis, wonach die Freilegung des Valleroybaches nach Art. 31 WHG plangenehmigungspflichtig ist, dient der Kenntnisnahme und wird beachtet. Hierauf hat auch das Wasserwirtschaftsamt Kempten in seiner Stellungnahme vom 05. März 1999 unter Bezugnahme auf die frühere Stellungnahme vom 22.01.1993 verwiesen.

Untere Immissionsschutzbehörde vom 02.03.1999

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Tages- und Nachtzeit im Gewerbegebiet werden in den Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme korrigiert, d.h. der Nachtwert wird jeweils um 2 dB(A) reduziert. Dies gilt auch für die redaktionellen Korrekturen.

Abfall- und Baurecht vom 08.02.1999

Der Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 797/4 dient der Kenntnisnahme. Dieses Grundstück ist vom gegenständlichen Verfahren nicht erfaßt. Bezüglich der Unbedenklichkeitsuntersuchung und etwa erforderlicher Sanierungsmaßnahmen wird der Markt unabhängig von diesem Änderungsverfahren mit der zuständigen Stelle im Landratsamt Ostallgäu gelegentlich Verbindung aufnehmen. Die genannte Fläche liegt außerhalb des Planungsgebietes.

Tiefbauverwaltung vom 22.02.1999

Die Anregungen und Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung:

- (a) Die Planzeichnung wird mit dem Sichtdreieck entlang der OAL 11 ergänzt.
- (b) Die Kosten der verkehrsregelnden Maßnahme werden bei den Erschließungskosten berücksichtigt. Die Beschilderung selbst wird jedoch über das Bebauungsplanverfahren nicht geregelt.
- (c) Die Alleepflanzung entlang der Kreisstraße wird verlegt auf die Innenseite, hinter den Fuß- und Radweg, größtenteils auf privatem Grund.
- (d) Die Ausbildung der Einmündung des Gewerbegebietes in die Kreisstraße wird mit der Tiefbauverwaltung abgestimmt.
- (e) Der Fuß- und Radweg ist als gemeinsamer Weg für beide Benutzer mit 2,50 m Breite vorgesehen.
- (f) Es dient der Kenntnisnahme, daß seitens der Tiefbauverwaltung auf eine Linksabbiegespur verzichtet wird.

- (g) Die Hinweise zur Verkehrsbelastung von 955 Kfz pro 24 Stunden aus dem Jahre 1995 dienen der Kenntnisnahme. Hinsichtlich des Gewerbegebietes sind keine besonderen schalltechnischen Vorkehrungen zu treffen; die Begründung wird entsprechend ergänzt.
- (h) Der zeichentechnische Hinweis auf die Ausbildung der Planstraße im Bereich der Hangsicherung dient der Kenntnisnahme. Das Ingenieurbüro Jellen ist hiervon unterrichtet. Es wurde von der Kreisplanungsstelle gebeten, die Korrektur für die Ausbildung des Stützkörpers mit dem Gutachter „Bau-Grund-Süd“ abzustimmen.

Bauplanungsrecht vom 08.03.1999

Anlässlich einer Besprechung mit Vertretern der Bauaufsichtsbehörde am 08.03.1999 wurde empfohlen, die Satzung in einigen Punkten zu überarbeiten. Es erfolgt folgende Korrektur:

- § 2 Ziff. 5 – Sicherstellung durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde- wird ergänzt.
- In § 4 Ziff. 2 wird der Satz vereinfacht.
- Für Nebengebäude wird in § 4 eine Regelung getroffen: „Sonstige Nebengebäude bis max. 12 m² Grundfläche und max. 40 m³ umbauter Raum sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der BayBO zulässig. Diese Nebengebäude dürfen allerdings nicht im Vorgartenbereich zwischen Gebäudeflucht und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.“
- § 8 Ziffer 2 wird unter Hinweis auf die Stellungnahme zu 2.2 korrigiert.
- § 10 – Hinweise und Empfehlungen wird ohne Paraphierung an den Schluß der Satzung gesetzt.

Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 05.03.1999

Die Hinweise zu Ziffer 2.1.1 Versorgungssicherheit – und Ziffer 2.1.2 – Regenwassernutzung – sowie Ziffer 2.1.3 – Erdwärmeanlagen – dienen der Kenntnisnahme und Beachtung.

Zu Ziffer 2.1.4:

Die Hinweise zum Grundwasserschwankungsbereich und mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet bei erhöhter Wasserführung der das Plangebiet tangierenden Wasserläufe dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Das beauftragte Ingenieurbüro Jellen, Kempten, hat Kenntnis von dieser Stellungnahme erhalten. Die erforderlichen Maßnahmen werden in die Planung eingestellt.

Die Hinweise zu Ziffer 2.2.1 – Schmutzwasser – mit Anschluß der Diskothek Johanniskeller und zu Ziffer 2.2.2 – Oberflächenwasser – dienen ebenfalls der Kenntnisnahme und Beachtung.

Zu Ziffer 2.3 – Nichtstaatliche Wasserwirtschaft:

Die hier dargestellte Problematik, Ausbau des Valleroybaches und des Salabaches für ein seltenes Hochwasserereignis (HQ₁₀₀), der hydraulische Nachweis, Plangenehmigungsverfahren für den Ausbau, auch unter Hinweis auf die früheren Stellungnahmen aus 1993 dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Der Markt Obergünzburg wird die entsprechenden Untersuchungen und Verfahren in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt veranlassen.

Die Hinweise auf das nördliche Plangebiet und die Hochwasserfreilegung des Ölhüttenbaches dienen der Kenntnisnahme. Dieser Bereich ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Gleichwohl wird auch hier der Markt entsprechendes veranlassen.

Lechwerke Memmingen vom 02.03.1999

Die technischen Details der 20 kV-Freileitung, Kabelführung und BFT-Station dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Straßenbauamt Kempten vom 08.03.1999

- a) Der Markt Obergünzburg stimmt der Ausbildung der Linksabbiegespur auf der St 2055 im Einmündungsbereich des Baugebietes zu. Der Planbereich wird entsprechend erweitert. Die vertragliche Vereinbarung wird veranlaßt.
- b) Das Sichtdreieck wird in die Planung übernommen.
- c) Der Grünstreifen zwischen Fuß- und Radweg wird auf 3,00 m erweitert.
- d) Die Alleepflanzung zwischen Fuß- und Radweg sowie Fahrbahnrand wird entsprechend reduziert.

Forstamt Kaufbeuren vom 23.02.1999

Die Art der Bestockung wird in der Begründung bei der Bestandsbeschreibung ergänzt. Der Baumfallbereich mit 20 m Abstand wird in die Planzeichnung übernommen. Der Bereich wird entsprechend markiert mit dem Hinweis, daß der Errichtung von Gebäuden eine besondere Abstimmung mit dem Bayerischen Forstamt Kaufbeuren erforderlich ist. Zusätzlich wird die dem Wald vorgelagerte 8,00 m bis 9,00 m breite Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt: „Aufbau eines gestuften Waldrandes“.

Amt für Landwirtschaft Kaufbeuren vom 22.02.1999

Keine Veranlassung.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten vom 03.03.1999

Keine Veranlassung.

Deutsche Telekom vom 11.03.1999

Die Hinweise zur rechtzeitigen Koordinierung dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Anschrift des Kontaktbüros wird in Ziffer 7.5 der Begründung ergänzt.

IHK Augsburg vom 09.03.1999

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. In der Begründung wurden die Gründe für die Reduzierung des Gewerbegebietes dargelegt, siehe auch Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Beschränkung der Geräuschabstrahlung ist mit der Unteren Immissionschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu abgestimmt. Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel wird für den Nachtwert lediglich um 2 dB(A) reduziert. Dies läßt noch eine ausreichende Bandbreite von Betrieben zu.

Handwerkskammer Schwaben vom 03.03.1999

Keine Veranlassung.

Kreisbrandrat vom 24.02.1999

Die ausführlichen Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Das Ingenieurbüro Jellen erhält Abdruck dieser Stellungnahme zur weiteren Veranlassung und Beachtung bei der Erschließungsplanung.

Bezirksfinanzdirektion München vom 24.02.1999

Keine Veranlassung

Vermessungsamt Kempten vom 22.02.1999

Die Hinweise zu den Grenzmarken und Grenzsteinen dienen der Kenntnisnahme und Beachtung.

Erdgas Schwaben vom 04.03.1999

Der Markt nimmt zur Kenntnis, daß die Erdgas Schwaben beabsichtigt, das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.

Beschluß

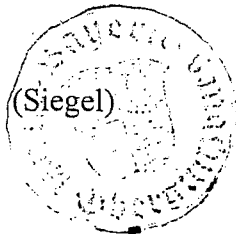
Der Marktrat beschließt einstimmig die Abwägung der o.g. Träger öffentlicher Belange.

Nachbargemeinden

Von den beteiligten Gemeinden hat lediglich die Gemeinde Aitrang mitgeteilt, daß gegen die Planung keine Einwände bestehen. Hierzu ist eine Abwägung nicht erforderlich.

Beschluß

Der Markt Obergünzburg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und den zuvor ergangenen Abwägungsentscheidungen mit Plankorrekturen und billigt den von der Kreisplanungsstelle ausgearbeiteten Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen jeweils in der Fassung vom 16.03.1999 und der Begründung in der Fassung vom 16.03.1999. Der Bebauungsplan und die Begründung sind nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.



Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Obergünzburg, den 19.04.1999

Olbey-Littw
