

I Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes „Käserei Ebersbach“ liegt am südwestlichen Rand von Ebersbach, nördlich der in westliche Richtung führenden Hauptstraße, die für ein kurzes Stück Teil des Bebauungsplanes ist. Es liegt zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern Hauptstraße 17 und Hauptstraße 27 an der Staatstraße 2055. Es sind die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 400 (TF), 401 (TF), 401/2 (TF), 401/3 (TF), 404 (TF), 404/2 (TF) und 1211/2 (TF), Gemarkung Ebersbach, betroffen. Der Geltungsbereich umfasst 1,1 ha. Die genaue Lage ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Der Lageplan (Abbildung 1) gibt den Geltungsbereich der Bebauungsplanzeichnung wieder.

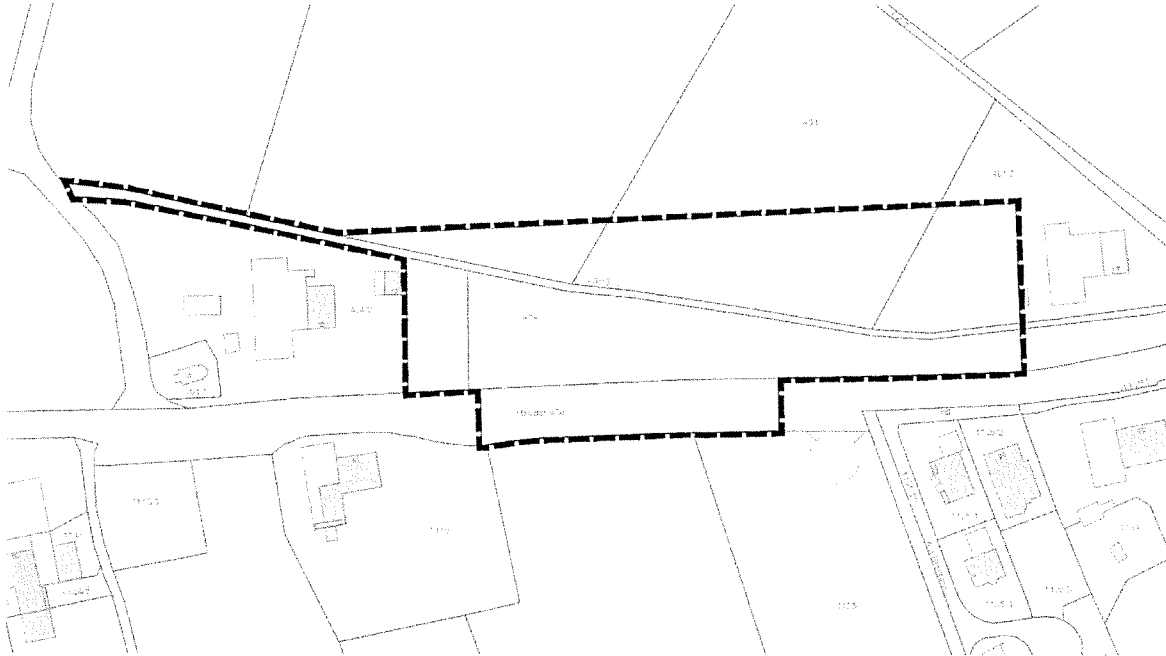


Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes " Käserei Ebersbach ", unmaßstäblich

2. Veranlassung

Für die Hofkäserei Kraus sollen die planerischen Voraussetzungen getroffen werden, um die Errichtung einer Käserei zu ermöglichen. Nach einer Flächenbetrachtung ist der Marktrat zu dem Schluss gekommen, dass dies auf dieser Fläche zu befürworten ist und hat daher am 06.12.2016 nach eingehender Beratung den Aufstellungsbeschluss gefasst. Eine umfangreiche Eingrünung soll Teil der Planung werden. Die Anbindung an die St 2055 / Hauptstraße ist möglich und erfolgt in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Kempten.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP 2013 – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) ist Obergünzburg als Einzelgemeinde im allgemein ländlichen Raum beschrieben. Ebersbach ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Obergünzburg.

Der Regionalplan der Region Allgäu (16), 2007, legt das Verwaltungsgebiet von Obergünzburg als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ fest. Mit dem Unterzentrum Obergünzburg ist Ebersbach in eine Verwaltungsgemeinschaft eingegliedert. Die Lage ist mittig zwischen den (möglichen) Oberzentren Kaufbeuren und Kempten. Über die St 2055 ist Ebersbach direkt mit Obergünzburg im Westen und östlich über Friesenried mit Kaufbeuren verbunden. Weder landschaftliche noch wasserrechtliche Vorbehaltsgebiete sind im näheren Umfeld der Planung dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Mit der Genehmigung der Änderung kann

also davon ausgegangen werden, dass der gegenständliche Bebauungsplan den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planungen entspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 01.02.2011. Dieser wurde durch das Büro Hoffmann und Dietz erstellt und wurde mit Aktenzeichen IV.6100.0/2 vom 12.05.2011 genehmigt und mit der Bekanntmachung am 31.05.2011 rechtsverbindlich.



Abbildung 2: Ausschnitt FNP 2011, unmaßstäblich

Die neu entstehende Sonderbaufläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Anpassung der Darstellung zur Sonderbaufläche. Die Obstwiese (mit Grün und Schrägschraffur dargestellte Fläche) wird im Bebauungsplan übernommen und ausgeweitet.

4. Bestand

Im Plangebiet findet sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und ein Landwirtschaftsweg. Außerdem ist ein kurzes Stück der Staatsstraße St 2055 im Süden Teil des Geltungsbereiches.

Naturhaushaltliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale, amtlich kartierten Biotope, kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Für das Plangebiet wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Die Ergebnisse sind mit Höhenlinien im Abstand von einem Meter in der Planzeichnung dargestellt. Die Flächen der Käserei liegen auf Höhen von ca. 864 m (Nordosten) bis max. 871 m üNN (Nord- und Südwesten). Im Plangebiet ist auch eine flache Senke vorhanden, deren Tiefpunkt bei 867,3 m liegt.

Bodenverhältnisse

Im Untergrund sind riß-eiszeitliche Endmoränenschotter zu erwarten, teils mit Vorstoßschotter. Kiese, mit sandig bis tonig-schluffiger Matrix und auch Konglomerate stehen im Untergrund an.

Die Bodenschätzung geht von Lehmen mittleren Zustands und guter Wasserstufe (L II 2) aus.

Gefährdung durch Hochwasser ist nicht angezeigt.

Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale. Bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens liefen noch archäologische Erkundungen im Bereich der „Alten Straße“, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind. Bei einem Positivbefund ist hierauf künftig zu achten.

Das markante Baudenkmal der Pfarrkirche St. Ulrich ist das einzige kartierte in näherer Umgebung. Es liegt etwa einen halben Kilometer entfernt in der Ortsmitte. Bei der im FNP erwähnten Kapelle (Hauptstraße 13, Fl. Nr. 404/1) handelt es sich um D-7-77-154-40 der Denkmalliste („Kath. Marienkapelle, erbaut 1785; mit Ausstattung. Flst. Nr. 404 [Gemarkung Ebersbach]“), welche noch nicht im Denkmalatlas kartiert ist.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Bereich vor.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und landwirtschaftlichem Verkehr. Es soll ein Sondergebiet Käserei festgesetzt werden, in dem ein Neubau für die Käserei in Ebersbach realisiert werden kann. Es ist ein Gebäude zulässig. Dieses soll sich mit dem festgesetzten Satteldach sowie der vom Vorhabenträger vorgesehene Verkleidung des westlichen Gebäudeteils mit Holz gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

5.2 Erschließung / technische Infrastruktur

a) Verkehr

Das Plangebiet wird über die im Süden des Geltungsbereiches verlaufende, bestehende Staatsstraße St 2055 (mit durchschnittlichem Verkehr von 4249, davon 251 Schwerlast) erschlossen. Maßnahmen, wie die Zufahrt von der Staatsstraße zum Gelände der geplanten Käserei gestaltet wird, werden im Verlauf der Planung nach Abstimmung mit den entsprechenden Stellen eingearbeitet. Als Planungsalternativen waren ein oder zwei Zufahrten mit 7 m Breite im Gespräch. Zudem wurde geprüft, ob eine Querungshilfe für den südlich verlaufenden Fuß-/ Radweg in die Planung eingestellt werden kann. Eine Linksabbiegerspur war nicht notwendig, die Querungshilfe soll im Rahmen der Planung „Am Bergblick“ eingerichtet werden.

b) Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Der Kanal wird an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

c) Elektrizität

Die LEW Verteilnetz GmbH nahm zum Verfahren mit Schreiben vom 14.03.2017 wie folgt Stellung:

„Unsererseits bestehen keine Einwände.

Wir bitten jedoch folgende Punkte zu beachten.

Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitung

Über das Baugrundstück verläuft eine 20- und 2x 1-kV-Kabelleitung /-en. Die Trasse der Kabelleitungen ist im beigelegten Kabellageplan dargestellt. Die Regelverlegungstiefe der Kabelleitungen liegt zw. 0,60 m- 1,00 m. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Falls eine Umlegung der 20- und 1-kV-Kabelleitungen notwendig ist, bitte hierzu rechtzeitig mit der Betriebsstelle Obergünzburg Kontakt aufnehmen.

Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".

Bestehende 1-kV-Freileitung

Über das Baugrundstück verläuft eine 1-kV-Freileitung unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan ist die Trasse zeichnerisch dargestellt. Um die Bauausführung zu ermöglichen, muss vor Beginn der Bau-tätigkeit die kreuzende 1-kV-Freileitung abgebaut sein. Die erforderlichen Arbeiten werden von uns ausgeführt bzw. beauftragt.

Hierzu ist eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung an unsere Betriebsstelle Obergünzburg erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden wir die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz einplanen und durchführen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Bau-firma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Obergünzburg

Günzacher Straße 11
87634 Obergünzburg
Tel. 08372/9214 -44

hierzu Kontakt aufzunehmen.

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden."

d) Telekommunikation

Die Deutsche Telekom nahm zum Verfahren mit Schreiben vom 21.12.2016 wie folgt Stellung:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. 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, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden."

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet „SO Käserei“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Hier ist die bauliche Nutzung durch ein Käsereigebäude zulässig, welches die Maße der gegenständlichen Satzung erfüllt. Lager- und Fertigungsräume, die der Herstellung der Käseerzeugnisse dienen, sowie Verkaufs- und Verwaltungsräume sind im Gebäude zulässig. Die Verkaufsräume sind dem Betrieb zuzuordnen und in Ausmaß und Nutzung untergeordnet zu halten. Großflächiger Einzelhandel entspricht explizit nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Flächen für die Verkehrserschließung, Lieferverkehr und Parkplätze sind ebenfalls zulässig. Eine Betriebsleiterwohnung ist nicht vorgesehen. Die Flächen für die Streuobstwiese und Eingrünungsmaßnahmen sind nicht zu überbauen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Der Markt hat sich im vorliegenden Fall für eine maximale Grundflächenzahl (GRZ), eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) und die Bestimmung der Höhe entschieden. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen geregelt. Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich wird die maximale Wandhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Insbesondere diese Höhenbegrenzung dient der Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen.

Es gilt zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 14,00 m. Gebäude können aber auch in der sog. I+D Bebauung errichtet werden, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Entscheidend ist die festgesetzte maximale Wandhöhe von 9,00 m und maximale Firsthöhe von 14,00 m. Grundsätzlich kann jedoch auch die klassische zweigeschossige Bebauung gewählt werden, wobei auch hier die vorgenannte maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe einzuhalten ist. Kellergeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet und sind zulässig (vgl. Art. 2 Abs. 7 BayBO). Es wird empfohlen, die Wasserverhältnisse des Bodens durch ein Baugrundgutachten zu prüfen und ggf. technische Maßnahmen bei der Baudurchführung vorzunehmen (z.B. „Weiße Wanne“).

5.5 Abstandsflächen im SO

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die unverkürzten Maßgaben der BayBO. Auf gesunde Belüftungs- und Arbeitsverhältnisse ist zu achten, ebenso auf den Brandschutz und andere gültige Vorschriften.

5.6 Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

Generell gilt, auch unter Hinweis auf örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 81 BayBO):

Alle Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen und ohne Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon zu gestalten. Ein Versatz von Dachflächen ist zulässig. Ebenso eine Firstlage abseits der Dachmitte. Soweit genehmigungsfreie Solarplatten und Kollektoren für die solare Warmwasserbereitung und ähnliches auf der Dachfläche montiert werden, ist auf eine harmonische Aufteilung zu achten.

Bei der Festlegung der Dachfarbe, hier roter oder dunkleres Dachziegelmaterial, hat sich der Markt Zurückhaltung auferlegt, weil sich der Gesamteindruck der Dachflächen durch die Solarnutzung nicht mehr in der ursprünglichen Einheitlichkeit verwirklichen lässt. Es dürfen allerdings nur spiefelfreie Ziegel ohne Blendwirkung verwendet werden.

Gebäude sind in Ost-West oder Nord-Süd so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel (mit einer maximalen Abweichung von +/- 20°) zur Straßenachse der St 2055 ausgerichtet ist.

5.7 Garagen und Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung.

5.8 Einfriedungen

Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,75 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen haben eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten. Dies soll eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind optisch zu gliedern und einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) dauerhaft zu begrünen. Die Festlegungen dienen der sicheren und naturnahen Gestaltung und einem geordneten Ortsbild.

6. Grünordnung

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt, siehe auch Ziffer 4 dieser Begründung.

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der westliche Rand des Plangebietes wird mit einer ca. 1.300 m² großen privaten Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben gestaltet, wie dies in der Satzung unter § 7 vorgegeben ist. Dieser Bereich wird dem Grundstück der Käserei zugemessen. Die Bepflanzungsaufgaben werden in Kaufverträgen verankert. Im Norden und Osten sind Flächen zur Eingrünung des Gebäudes mit festgesetzten Standorten für Sträucher vorgesehen. Beiderseits ist im Übrigen Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Streuobstwiese und die im Norden und Osten umgebende Strauchpflanzung dienen der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und fungieren als Minderungsmaßnahme. Auch sollen typische Elemente der bäuerlichen Kulturlandschaft gefördert werden. Sie ergibt sich auch aus dem Flächennutzungsplan.

6.2 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Für die Eingrünungsmaßnahmen ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrages erforderlich.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Vorgehen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird angewandt. Für das Sondergebiet kann nicht das vereinfachte Vorgehen gewählt werden. Auf Grund der niedrigen möglichen Bebauungsdichte und des vorbelasteten Standorts (intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche entlang der Staatsstraße) wird Feld B1 der Matrix angewandt. Wegen der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen wird ein niedriger Faktor von 0,3 angesetzt. 0,52 ha an Eingriffsfläche ergeben somit 0,16 ha Ausgleichsflächenbedarf. Diese Fläche wird aus der Fl. Nr. 1021 (Teilfläche), Gemarkung Ebersbach, bereitgestellt und ist dem Bebauungsplan zugeordnet.

6.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche soll aus der bisherigen intensiven Grünlandnutzung genommen und ausgehagert werden. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen sollen im südöstlich, waldnahen Bereich eine 3 bis 5 m breite, feuchte Hochstaudenfläche mit geschwungenen Nordwestrand und daran anschließend extensives Grünland entstehen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Grundsätzlich wurden Produktions- und Geschäftszeiten zur Tageszeit, also von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr angesetzt.

Straßenverkehrslärm

Südlich führt die Staatsstraße St 2055 durch das Plangebiet. Es ist mit Lärmeinwirkung zu rechnen. Der Bauherr hat für gesunde Verhältnisse für die Belegschaft innerhalb seiner Bauten selbst zu sorgen. Wohnnutzung ist nicht Teil der Festsetzungen für das Plangebiet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der 16. BImSchV bzw. der Din 18005, Beiblatt 1, können im Bereich bis 18 m nördlich der St 2055 überschritten werden. Daher wird hierauf besonders hingewiesen und empfohlen, für Aufenthaltsräume und insbesondere Ruheräume von Wohnungen nach DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen einzurichten bzw. diese Räume auf die der Straße abgewandten Seite auszurichten.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für das Gebiet "Käserei Ebersbach" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.4 Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Flachdachbegrünungen und die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

8. Bodenordnende Maßnahmen

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

9. Kartengrundlage

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



Markt Obergünzburg, 2. AUG. 2017

Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu**Anlage**

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 Hubrettungsatz (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 Zufahrten 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 Feuerwehrezufahrt 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 WWU 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 Marktbereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

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

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter, z.B. 50 m³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.