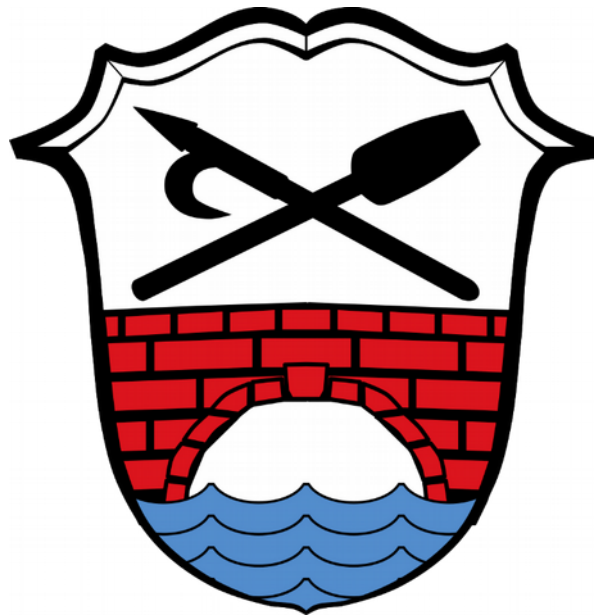


Gemeinde Lechbruck
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 27
„Gewerbegebiet Nord – Schongauer Straße“

Entwurf
in der Fassung vom 28.11.2017

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (gemeinsam)

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de
Landschaftsplan / Grünordnung / saP:	
Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206 – 1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Lechbruck am See mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Lechbruck folgende Satzung:
Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Nord – Schongauer Straße“

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt im Norden von Lechbruck. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1195/2, 1194 (TF) und 1193 (TF), Gemarkung Lechbruck. Es liegt östlich des Wohngebietes, das vom Bebauungsplan „Hinterm Wäldle“ erfasst wird und wird begrenzt
- Im Norden durch den Schwanbach, das Grundstück mit der Fl. Nr. 1183/2, Gemarkung Lechbruck
 - Im Osten von der übrigen Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1194, Gemarkung Lechbruck
 - Im Süden durch die übrige Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1193 sowie das Grundstück mit der Fl. Nr. 1192, beide Gemarkung Lechbruck, und
 - Im Westen durch die Schongauer Straße, das Grundstück mit der Fl. Nr. 1172/2 sowie die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1195/4 und 1195/5, alle Gemarkung Lechbruck.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,7 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __. __.2017. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 3.3 Einzelhandelsbetriebe und Geschäfte zum Verkauf von Waren sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für werkstattgebundenen Verkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen und diesem zugeordnet sind.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Vordächer (allgemein) dürfen die Baugrenze 1,5m und bei Pultdächer 3m überragen.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

- 5.3 Die Anordnung und Funktion der Gebäude ist in der Planzeichnung beschrieben.
- 5.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung vorgeschrieben.

§6 Garagen / Stellplätze

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. In der Planzeichnung sind bereits Standorte für Stellplätze festgesetzt.
- 6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.3 Falls im Bereich der Zufahrt ein Tor im Bereich der Einfriedung vorgesehen ist, muss dieses zur .Schaffung eines Stauraumes mindestens 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt werden.

§7 Grünordnung

- 7.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzende Bäume (Pflanzliste 1) und Sträucher (Pflanzliste 2) sind verbindlich zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
- 7.2 Im Norden des Plangebietes sind zwei Flächen mit Gehölzbestand gem. Planzeichnung zu erhalten.
- 7.3 Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben vorgesehen. Dort soll ein Lärmschutzwall errichtet werden. Diese Fläche soll mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 und 2 bepflanzt werden. Die Strauchpflanzungen sind dabei als 2-reihige Heckensegmente nicht unter 7 m Länge auszubilden, versetzt gepflanzt, Arten landschaftlich gemischt, Pflanzabstand max. 1 m.
- 7.4 Für die Gehölzpflanzung gem. Planzeichnung in der nördlichen internen Ausgleichsfläche sind Gehölze gem. Pflanzliste 3 zu verwenden.
- 7.5 Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –„*“) ist zu beachten.
- 7.6 Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, Obstgehölze auch Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus incana (Grau-Erle*), Carpinus betulus (Hainbuche*), Malus syl-vestris (Wild-Apple), Prunus avium (Vogelkirsche*), Prunus padus (Traubenkirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

Heimische Obstgehölze (**Apfel**: Weißer Klarapfel, James Grive, Gewürzlinken, Berner Rosenapfel, Bretacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Buntapfel, Berlepsch, **Birne**: Deutsche und Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Julibirne, Stuttgarter Geishirtel, **Zwetschge**: Hauszwetschge, Hengstpflaume)

Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Strauch, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 60 - 100 cm

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Salix cinerea (Grau-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 125-150, autochthones Pflanzmaterial

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa arvensis (Acker-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaugelbe Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.7 Dachbegrünung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Dachflächen sind extensiv bzw. intensiv (mit Erdüberdeckung und Ansaat Regiosaatgut für Glatthaferwiesen) zu begrünen.

7.8 Kompensationskonzept

Eingriffsfläche ohne naturnahen Gehölzbestand und interne Kompensationsflächen 13.883 m²

Typ B: mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie II: Intensivwiese und bachbegleitender Gehölzbestand, hochwertiges Landschaftsbild

Kompensationsfaktor: 0,6 wegen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Kompensationsbedarf: 13.883 m² x 0,6 = 8.330 m²

Der Kompensationsbedarf wird vollständig durch interne Kompensationsflächen mit Lage und Maßnahmen gemäß Planzeichnung abgegolten. (ausführlichere Beschreibung: siehe Begründung)

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

8.1 Für die als Gewerbegebiet GE bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	GFZ	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Bauweise	Dachneigung und -form
GE (Bürogebäude)	0,3	0,6	II	6,80 m,	a	12° - 28° als SD
GE (Maschinenlager/ Garagen)	0,3	0,6		6,60 m	a	FD; PD, 5° - 12° DN
GE (Garagen)	0,3	0,6		6,60 m	a	FD; PD, 5° - 12° DN
GE (Schüttlager)	0,3	0,6		4,20 m	a	FD; PD, 5° - 12° DN
GE (Material und Maschinenlager)	0,3	0,6		6,60 m	a	FD; PD, 5° - 12° DN

Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

II = maximale Anzahl der Vollgeschosse

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante Attika. Die maximale Höhenlage der Oberkante Rohfußboden ist für die unterschiedlichen Gebäudeteile in der Planzeichnung festgesetzt.

a = abweichende Bauweise

E = Einzelhausbebauung

SD = Satteldach

FD = Flachdach

PD = Pultdach

DN = Dachneigung

8.2 Für die Dächer gilt:

Es sind Sattel- und flachgeneigte Pultdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; sie sind jeweils mit der Gemeinde Lechbruck a.S. abzustimmen. Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Für flache Dächer können auch Deckmaterialien aus Metall (Blechdächer) verwendet werden. Am östlichen Gebäude ist eine extensive Begrünung oder eine spiegelfreie Metalleindeckung zulässig. Die Dachbegrünung hat entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung zu erfolgen.

8.3 Am Traufbereich und am Ortgang von Satteldächern ist ein Dachüberstand von 0,80 m bis 1,40 m zulässig. Gemessen wird von der Außenwand horizontal bis Außenkante Dachkonstruktion (ohne Dachrinne). Bei Quergiebeln sind umlaufend maximal 0,80 m Dachüberstand zulässig. Für Flach- und Pultdächer sind Dachüberstände bis 3,00 m zulässig.

8.4 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote oder anthrazitfarbige Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.6 Fassaden:

Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,

Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein. Bei extensiver Begrünung sind die vorgenannten Anlagen nicht zulässig.

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

8.9 Die Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 ist ausgeschlossen.

§9 Abstandsflächen

9.1 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen (0,25 H) der BayBO für Gewerbegebiete.

§10 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine saP vorgenommen. Die Untersuchung (Stand 28.07.2017) wurde vom Landschaftsarchitekten Dipl. Ing Helmut Rösel erstellt und wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität müssen beachtet werden.

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

10.1.1 allgemeine Konfliktvermeidung:

- gruppenweise Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit blühenden und fruchtenden einheimischen Gehölzen zur Förderung von Vögeln, Kleinsäugetern und Insekten
- Anordnung des weniger intensiv genutzten Parkplatzbereichs im Nordwesten als Puffer zu den bachbegleitenden Gehölzbeständen und der Grünlandbrache
- Anordnung der Garagen im Nordosten zur Abschirmung der bachbegleitenden Gehölzbestände

10.1.2 artspezifische Konfliktvermeidung:

- Vögel: Räumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeiten, also von Oktober bis Ende Februar
- Amphibien und Vögel: Sicherung der Gehölzstrukturen mittels amphibiensicherem Bauzaun außerhalb des Gehölzrandes, Aufbau außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere (bis Ende Dezember fertigzustellen)
- Amphibien und Vögel: Erhalt der Feuchtwiesenbrache, Sicherung mittels amphibiensicherem Bauzaun, Aufbau außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere (bis Ende Dezember fertigzustellen)

10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEFMaßnahmen) werden durch das Vorhaben nicht nötig.

§11 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 11.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Der Mindestabstand für die Einfriedung vom Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße muss 1,50 m betragen. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Kreisstraße hin aufgehen.
- 11.2 Betriebsbedingte Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 2m zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig. Im Bereich von Gebäuden sind auch höhere Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- 11.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 11.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.
- 11.5 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht vorgenommen werden.

- 11.6 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§12 Sichtdreiecke

- 12.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichtbehinderungen Freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen.

§13 Immissionsschutz

- 13.1 Zulässig sind Vorhaben auf den genannten Teilflächen, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

<i>Teilfläche</i>	<i>Kontingentfläche m²</i>	<i>L_{EK,tagsüber} dB(A)</i>	<i>L_{EK,nachts} dB(A)</i>
<i>Überbaubare und befahrbare Flächen (ausgenommen Grünflächen und Böschungen)</i>	<i>≈ 12.900</i>	<i>60</i>	<i>45</i>

- 13.2 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (16105_gu02_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 10.10.2017 zu entnehmen.
- 13.3 Der Umgriff der Teilfläche ist dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 02 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (16105_gu02_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 10.10.2017 zu entnehmen.
- 13.4 Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 13.5 Die schalltechnische Untersuchung der Firma hils consult vom 10.10.2017, Bericht Nr.: 16105_gu01_v1, ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine davon abweichende Betriebsweise oder eine davon abweichende Bauweise bedarf der schalltechnischen Überprüfung.

§14 Werbeanlagen

- 14.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Es wird nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sie sind in der Größe auf 4 m² und in der Höhe (Oberkante) auf 4 m begrenzt.
- 14.2 Werbeanlage dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 1,0 m hoch sein – Ausnahme: Logos.
- 14.3 Werbeanlagen, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 14.4 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
- 14.5 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Schongauer Straße nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§15 Hinweise und Empfehlungen

15.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

15.2 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

15.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

15.4 landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte.

15.5 Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 10.10.2017 (16105_gew_gu02_v1) ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

15.6 Die Untersuchung „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom Landschaftsarchitekten Dipl. Ing Helmut Rösel (Stand 28.07.2017) ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

§16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Nord – Schongauer Straße“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2017, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lechbruck, den

Angl, Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Lechbruck, zwischen der Kreisstraße OAL 8 und dem Schwanbach. Westlich liegt der Bebauungsplan des Wohngebiets „Hinterm Wäldle“. Der Planbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1195/2, 1194 (TF) und 1193 (TF), Gemarkung Lechbruck und wird begrenzt

- Im Norden durch den Schwanbach, das Grundstück mit der Fl. Nr. 1183/2, Gemarkung Lechbruck
- Im Osten von der übrigen Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1194, Gemarkung Lechbruck
- Im Süden durch die übrige Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1193 sowie das Grundstück mit der Fl. Nr. 1192, beide Gemarkung Lechbruck, und
- Im Westen durch die Schongauer Straße, das Grundstück mit der Fl. Nr. 1172/2 sowie die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1195/4 und 1194/5, alle Gemarkung Lechbruck.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,7 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. (siehe auch nachfolgende Abbildung 1)

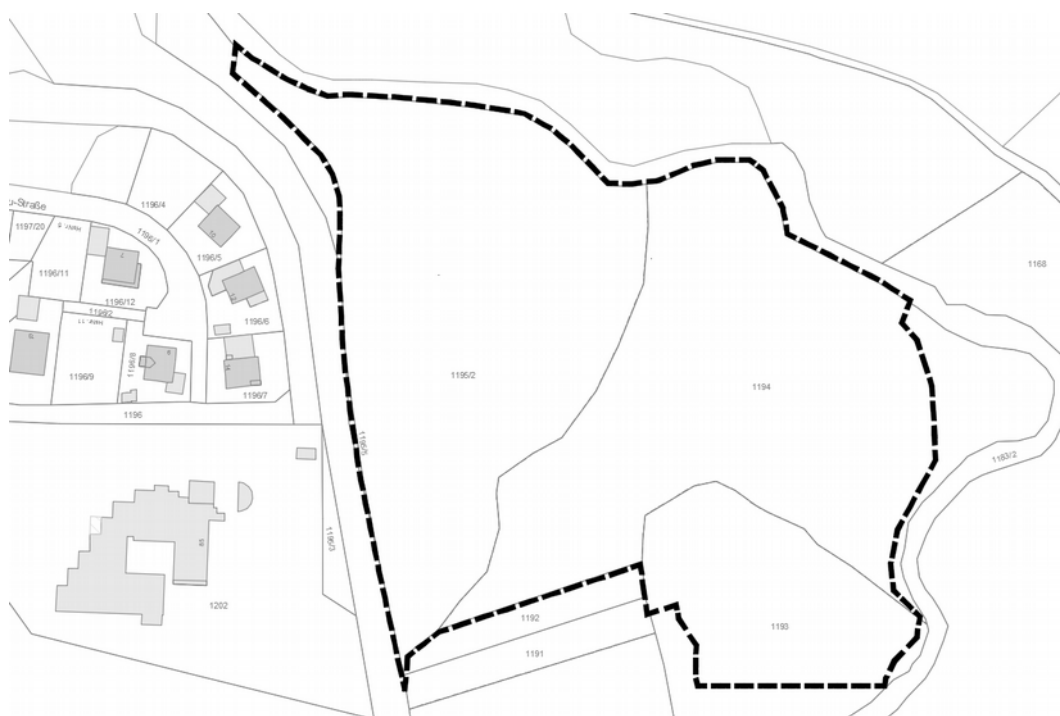


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Lechbruck hat vor an der gegebenen Stelle ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Hierzu sollen Gewerbegebäude für Maschinen, Material und Büroräume sowie Stellplätze eingerichtet werden. Der Bereich entlang des Schwanbaches soll unter Beachtung und Wahrung des Biotops am Bach naturschutzfachlich gesichert werden. Im Westen wird ein bepflanzter Lärmschutzwall errichtet. Dieser Wall und eine geeignete Gebäudeorientierung sollen negative Auswirkungen durch Betriebsgeräusche auf das Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Schongauer Straße vermeiden. Die Planung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig.

- Die Planung dient der Sicherung von Arbeitsplätzen im Ort. Der ortsansässige Baubetrieb Toni Ungelet benötigt dringend Erweiterungsflächen.
- Die Planung wird aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden alternativ Grundstücken an dieser Stelle verfolgt. Dabei sind die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Die Planung verfolgt das Ziel eines maßvollen Einbindens der Baukörper in die Kulturlandschaft. Dabei bleibt die organische Struktur der Landschaft größtenteils erhalten.

- Der Planungsbereich wurde dem Gebot der Rücksichtnahme ausgiebig untersucht. Hierzu wurde eine saP und eine schalltechnische Untersuchung erstellt und Maßnahmen beschrieben und in die Planung integriert. Somit soll die geplante Maßnahmen konfliktfrei umsetzbar sein.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

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 (2007) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5. Wirtschaft

5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten

B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

Das Plangebiet liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ (B I 2.1 (Z)). Aufgrund der Lage in dieser exponierten Stelle ist bei der Realisierung des geplanten Vorhabens auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten. Die Flächen werden in Anschluss an die Ortslage ausgewiesen und dienen der Sicherung der mittelständischen Gewerbestruktur der Gemeinde.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lechbruck verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hierin als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt, der Nordteil zusätzlich als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darzustellen. Diese Änderung wird im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

3.3 Alternativenauswahl

Hierzu wird auf den Umweltbericht, Ziffer 5 verwiesen.

Die Gemeinde sieht den Standort der Firma am Ort nicht als problematisch an. Der Traditionsbetrieb ist schon lange Teil des Ortes und beschäftigt viele Einheimische. Eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort ist nicht möglich.

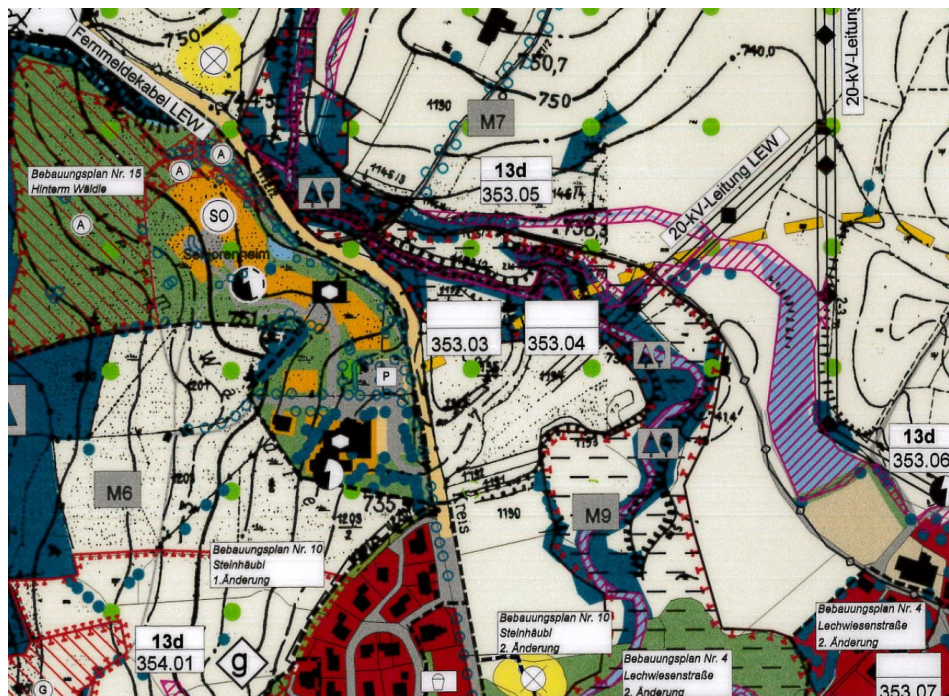


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lechbruck, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Ortsausgang von Lechbruck zwischen der Kreisstraße und dem Schwanbach. Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als mäßig intensives Grünland und zur Beweidung genutzt. Es wird im Norden vom mit gewässerbegleitenden Wäldern mittlerer Ausprägung bestandenen Bachtal des Schwanbachs begrenzt, von dem aus von Nordosten nach Südwesten ein mit etwa 15 m hohen Fichten bestandener Hügel in das Areal eingreift. Dieser Hügel trennt im Nordwesten einen extensiver genutzten flacheren Feuchtwiesenbereich ab.

Naturhaushaltliche Belange:

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu führt den Schwanbach und sein Umfeld als Gewässer und Feuchtgebiet von lokaler Bedeutsamkeit auf und empfiehlt eine Erhaltung und Optimierung der entsprechenden Lebensräume mit besonderem Augenmerk auf die Optimierung kleinerer Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum als Vernetzungslinie zwischen den größeren Feuchtverbundachsen des Landkreises. Das Biotop (8230-0353-003) am Schwanbach ist Teils im Geltungsbereich, teils außerhalb. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt noch in der Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde für das Gebiet durchgeführt (siehe Anlage).

Relief:

Für das Plangebiet ist eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst worden, deren Ergebnis in der Planzeichnung mit Höhenlinien im Abstand von 0,5 m Höhendifferenz integriert ist. Hieraus lässt sich erkennen, dass der tiefer gelegene Bach Auen mit einem flachen Bereich und teils steilen Hängen geprägt hat. Das Plangelände beinhaltet ein Relief, das von ca. 732 m üNN bis ca. 743 m üNN reicht und bei der Erstellung des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist. Der Hochpunkt mit über 800 m üNN liegt westlich außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes „Hinterrn Wäldle“. Im Allgemeinen fällt das Gelände von West nach Ost zum Schwanbach und Lechsee ab und steigt Richtung Westen und Wagegg wieder auf Höhen um 750 m üNN an.

Bodenverhältnisse

Als Böden liegt die für die Grundmoränenlandschaften des Allgäus typischen, carbonatisch geprägte Pararendzina vor. Der Untergrund besteht aus Lehm Böden bis lehmigen Sanden, fluviatil geprägte Niederterassenschotter (Kiese und Sande) der Würmzeit folgen darunter. Der Schwanbach prägte den Boden mit Flußmergeln und Schwemmsedimenten. Die Wässerungs- und Zustandsstufen sind gut.

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die westlich des Plangebietes vorbeiführende Schongauer Straße erschlossen. Entlang der Kreisstraße ist das Anbauverbot und der Genehmigungsvorbehalt zu beachten (BayStrWG Art 23 / 24; 15 m / 30 m). Die Kreisstraßenverwaltung ist hier an Verfahren zu beteiligen.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise (a), die auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Die Rechtsgrundlage ist hierzu in § 22 Abs. 4 BauNVO gegeben. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze kann mit Dachüberständen von 3,0 m bei Pultdächern und bei allen anderen Dachformen bis zu 1,5m überschritten werden. Diese Festsetzungen ermöglichen es, die in dem Plangebiet vorgesehenen Gewerbegebäude zu errichten. Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sollen ebenso ausgeschlossen bleiben, wie Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Auf Grund der Art und Ausmaße des Lärms innerhalb des Gewerbegebiets sieht die Gemeinde das schutzbedürftige Wohnen als ungeeignete Nutzung im Gebiet an. Für Vergnügungsstätten und die weiteren Anlagen gibt es an anderer Stelle im Gemeindegebiet Standorte, die diese Nutzungsarten geeigneter unterbringen können.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und unterteilt auf die Baufenster der Planung festgesetzt. Für das Bürogebäude werden Satteldächer mit 12 – 28 ° vorgeschrieben, deren Dach- und Fassadengestaltung engere Festsetzungen (Dachpfannen, Farbgestaltung, Dachüberstände) erfährt. Diese sollen dazu dienen, dass sich hier zwar ein lang gestrecktes zweistöckiges Gebäude ergeben kann, dass sich aber dennoch gut ins Ortsbild einfügt. In den anderen Bereichen sind flache Pultdächer und Flachdächer zulässig, deren Dacheindeckung zwar durch Metalle oder andere Materialien erfolgen kann, jedoch in der Farbgestaltung im Bereich der in der Ortschaft vorliegenden Farben (Ziegelrot bis Dunkelrot oder Anthrazit) zu halten ist. Für bestimmte Bereiche ist eine Dachbegrünung vorgesehen, da diese Ausgestaltung klimatechnisch und landschaftsbildlich Vorteile mit sich bringt.

Die Stellung der Gebäude wurde so gewählt, dass eine schalltechnische Abschirmungswirkung zusätzlich zum begrünten Wall im Westen erreicht werden kann. Des Weiteren werden das Freilager und die befahrenen Betriebsflächen durch die Gebäude so eingefasst, dass sich auch im laufenden Betrieb ein ruhiges Außenbild zeigt.

Die Maßvolle Gestaltung der Grundflächenzahl erlaubt eine geringe Bodenversiegelung und lässt Raum für Eingrünungsmaßnahmen. Um auch die Werbedarstellung ortsbildverträglich zu halten werden hier dem Ausmaß an Fläche und Größe der Werbeanlagen Grenzen gesetzt.

5.4 Garagen und Stellplätze

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung). Garagen und überdachte Carports dürfen

nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen eingerichtet werden, aber nicht auf Grünflächen.

Der Parkplatz für das Gewerbegebiet wurde am nördlichen Rand des Geltungsbereiches platziert, wo die Abstellflächen mit Begrünung zu einem harmonischen Übergang von Landschaft zu Ortslage führen können.

5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 2,7 ha gliedert sich folgendermaßen auf :

Bauflächen	Flächenteil (m ²)	Gesamt (m ²)	Anteil
Freilagerflächen	2.800		
Be- und Entladeflächen	1.450		
sonst. Bauflächen GE	4.439	<u>8.689</u>	32,4 %
Verkehrsflächen			
Planstraße (GE und Parken)	2.887		
Stellplätze (41 * 15 m ²)	615	<u>3.502</u>	13,1 %
Grünflächen			
Flächen mit Pflanzbindung (Erhalt von Gehölzen, begrünter Wall)	4.606		
Kompensationsfläche 1	3.410		
Kompensationsfläche 2	865		
Kompensationsfläche 3	4.055		
Private Grünflächen (Parkplatz, Saum, Südwesten)	1.692	<u>14.628</u>	<u>54,5 %</u>
Gesamtfläche, neu		26.820	100 %
		2,7 ha	

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Das Gemeindegebiet Lechbruck zählt zum übergeordneten Naturraum „Füssener Bucht“. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird teils durch Braunerden, am Hang durch Pararendzina und anmoorige Standorte in der Senke bestimmt. Die potentiell natürliche Vegetation besteht aus einem Orchideen-Buchenwald, der im Hangbereich auf mageren Standorten mit Eiche durchsetzt wird und in der Senke von Esche, Pappel und Erle mitbestimmt würde. Das Gebiet ist heute großteils waldfrei und wird durch landwirtschaftliches Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität bestimmt. Entlang des Schwanbaches finden sich noch Waldstreifen.

Auf den Flächen entlang des Schwanbaches befindet sich eine Baumheckenstruktur, die teils als Biotop erfasst ist. Südwestlich davon liegen die bisher landwirtschaftlich genutzten Grünflächen, auf denen der Großteil des künftigen Gewerbegebietes entstehen soll. Hier findet auch Beweidung durch Vieh statt.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Baum- und Heckenbestände am Schwanbach sind zu erhalten. Die Parkplätze werden mit Bäumen durchgrünt, im Südwesten bindet eine lockere Baum- und Strauchpflanzung die Gebäude in die umgebende Landschaft ein.

Als neue Grünstruktur wird auf den bisherigen landwirtschaftlichen Grünflächen ein Wall aufgeschüttet und mit Kleinbäumen und Sträuchern bepflanzt. Dieser dient sowohl der optischen als auch lärmschutztechnischen Abschirmung.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es handelt sich beim Plangebiet um Flächen, die teils durch die Kreisstraße vorbelastet sind. Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün und zur Beweidung bewirtschaftet. Die Eingriffsfläche entspricht der Fläche von 1,34 ha (Bauflächen, Verkehrsflächen und allgemeine private Grünflächen). In den naturnahen Gehölzbestand wird nicht negativ eingegriffen.

Mäßig intensiv genutztes Grünland legt zunächst eher die Kategorie I nahe, in Verbindung mit dem hochwertigen Landschaftsbild und dem zumindest mittelbar beeinträchtigten Gehölzbestand wird jedoch Kategorie II gewählt.

Der Gebietstyp wird aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 mit TYP B, Feld B I angesetzt. Es ergibt sich also Feld B II mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 – 0,8. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen (Ein- und Durchgrünung, Lärmschutz, Dachbegrünung) wird ein Faktor von 0,6 angesetzt.

Vom Gesamt-Geltungsbereich von 26.820m² sind für die Kompensationsflächenberechnung die Bauflächen, Verkehrsflächen und die privaten Grünflächen (siehe Tabelle 5.5 Flächenbilanz) zu betrachten.

Die Eingriffsfläche mit 13.883 m² und der Ausgleichsfaktor von 0,6 ergeben 8.330 m² Kompensationsflächenbedarf.

Im Geltungsbereich sind mehrere interne Kompensationsflächen vorgesehen. Die nördliche Kompensationsfläche Nr. 1 mit rund 3.410 m² umfaßt den mit einer Fichtenmonokultur bestandenen Riegel im Norden, die Feuchtwiesenbrache und einen ebenfalls mit einer Fichtenmonokultur bestockten Bereich am Schwanbach. Die Fichten werden gerodet, eine bestehende Strauchschnittablagerung und aufgekommenen Neophytenbestände werden entfernt. Auf den gerodeten bzw. geräumten Flächen erfolgt eine Pflanzung aus fruchtenden und blütenreichen Sträuchern (autochthones Pflanzmaterial) mit einem südlich vorgelagerten Extensivwiesenbereich. Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Flächen müssen eine Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und zwei Vegetationsperioden Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Extensivwiesenfläche erhält als Entwicklungspflege für 3 Jahre zur Aushagerung vier Mahdgänge pro Jahr, erster Schnitt im Frühjahr je nach Witterung, danach ist zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni und Ende August. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind zu unterlassen. Die feuchte Altgras/-Hochstaudenfläche ist abschnittsweise zu mähen, Umtrieb 3 Jahre. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind zu unterlassen.

Für die südliche Kompensationsfläche Nr. 2 von 865 m² wird südlich der vorgesehenen Geländeverfüllung eine südexponierte Böschung aus magerem, sandigen Material hergestellt, die eine Magerrasenansaat mit Regio-saatgut erhält. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind zu unterlassen. Im ersten Jahr sind bei Bedarf (Aufkommen unerwünschter Beikräuter) bis zu 3 zusätzliche Schröpfschnitte auf 5 - 6 cm durchzuführen; das Mähgut ist bei den Schröpfschnitten sofort zu entfernen.

Ansonsten ist zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni und Ende August. Das Mähgut hat mindestens 2 Tage auf der Fläche zu verbleiben, um ausgereiften Samen ein Ausfallen und damit den Verbleib auf der Fläche zu ermöglichen und der Kleintier- und Insekten-Fauna Fluchtmöglichkeiten zu geben, und ist dann abzutransportieren.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch die südlich anschließende Kompensationsfläche 3 auf Fl. Nr. 1193 abgegolten.

Diese wird gegenwärtig als intensive Mähweide genutzt und ist zu extensivieren. Hierzu erhält die Fläche als Entwicklungspflege für 3 Jahre zur Aushagerung vier Mahdgänge pro Jahr, erster Schnitt im Frühjahr je nach Witterung, danach ist zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni und Ende August. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Alternativ kann mit max. 1 GV Besatzstärke 3x im Jahr für 2 Wochen beweidet werden, in diesem Fall ist zur Weidpflege im Herbst eine Nachmahd anzusetzen, das Mähgut ist ebenfalls abzufahren. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind bei beiden Varianten zu unterlassen, Mulchschnitte sind unzulässig.

7. Immissionsschutz, Artenschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Es wurde für das Gebiet eine schalltechnische Untersuchung von der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 10.10.2017 (16105_gew_gu02_v1) erstellt. Diese liegt in der Gemeinde vor und kann dort eingesehen werden.

Die Festlegungen der Satzung ergeben sich aus den Vorschlägen der Untersuchung. Ein Betrieb in den Nachtstunden ist nicht vorgesehen. Als zusätzliche Maßnahmen wird ein Lärmschutzwall (ca. 3,7 m Höhe) vorgesehen. Die Baugrenze von Schüttlager und Material- / Maschinenlager ist so gewählt, dass architektonisch hier eine abschirmende Wirkung erzielt werden kann.

7.2 Artenschutz

Die Festsetzungen zum Artenschutz nach § 10 der Satzung, gemäß der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) sind zu beachten. Die Untersuchung (Stand 28.07.2017) wurde vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing Helmut Rösler erstellt und wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.3 Lage zu Gewässern

Nördlich des Plangebietes verläuft der Schwanbach (Gew. III) in einem tiefen Geländeeinschnitt. Dieser entwässert nach Südwesten in den Lech. Der Schwanbach besitzt Baum- und Heckenstrukturen im Uferbereich. Dadurch ist die Baufläche nach fachlicher Einschätzung nicht hochwassergefährdet. Der uferbegleitende Gehölzgürtel bleibt erhalten.

7.4 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

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.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.5 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastenverdächtigen Ablagerungen.

Hinweis: weiter südlich befindet sich auf dem Flurstück 1185 eine Altlastverdachtsfläche.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Informationen und Hilfestellung zum Thema Bodenschutz beim Bauen, bietet Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) "Bodenkundliche Baubegleitung BBB".

Auffüllung

Im südöstlichen Bereich ist eine Auffüllung vorgesehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen für die Auffüllung nur unbelastetes Material zu verwenden.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Straßen

Die Erschließung erfolgt über die Schongauer Straße / Kreisstraße. Verkehr und Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgen auf privatem Grund mittels nichtöffentlicher Wege.

Durch Gebiet ist von keiner beeinträchtigenden Verkehrsbelastung oder Verschmutzung auszugehen. Eine Linksabbiegespur oder gar ein Kreisverkehr ist nicht notwendig. Daher sind diese Maßnahmen, die zudem weitere Flächen in Anspruch nehmen würden nicht angedacht. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h wird gesondert mit den Fachbehörden erörtert.

Hinweise zum Straßenbau der Kreisstraßenverwaltung

Die Zufahrt ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten auf gesamter Länge und Breite zu befestigen (Kies, Asphaltdecke u.ä.). Soweit Verschmutzungen der Fahrbahn bei den Bauarbeiten auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

Auf die o.g. Straße darf aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nur vorwärts ausgefahren werden; Die Zufahrt ist senkrecht an die Kreisstraße anzuschließen. Die Steigung der Zufahrt darf auf einer Länge von 5,0m ab Fahrbahnrand 4 % nicht überschreiten. Die vorhandene Entwässerungsrinne ist im Bereich der nördlichen neuen Zufahrt mit einer auf Kosten des Bauwerbers abzusenken und fachgerecht anzupassen. Im Bereich der neuen Zufahrten ist auf dem Baugrundstück an der Grenze zur Kreisstraße eine unterirdische Entwässerungsrinne auf voller Breite der Zufahrt anzulegen, um das Abfließen von Oberflächenwasser der Zufahrt auf Kreisstraßengrund zu vermeiden.

Die Beschilderung der neuen Einmündung obliegt dem Veranlasser. Die Beschilderung hat in Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde und unserem Bauhof zu erfolgen.

Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

8.2 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt am Schwanbach. Ein Eintrag gewässerschädigender Substanzen ist unbedingt zu vermeiden und Vorsorgemaßnahmen und Rechtsnormen sind einzuhalten.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Einleitungen in das Grundwasser und den Schwanbach (über Regenwasserkanal) sind nach DWA - Merkblätter M 153 und A 138 I A 117 vorzunehmen.

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage Lechbruck angeschlossen. Es besteht Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Schacht aufgefangen werden. Erst der daran anschließende Überlauf ist dann an den Regenwasserkanal der Gemeinde anzuschließen.

Hinweise zur Entwässerung der Kreisstraßenverwaltung und der unteren Wasserrechtsbehörde

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. Die vorhandenen Straßenentwässerungsanlagen sind vom Bauwerber in Abstimmung mit dem Bauhof anzupassen.

Die Längsneigung der Zufahrt sollte von der Kreisstraße wegfallend hergestellt werden um eine Beeinträchtigung der Entwässerung der Kreisstraße zu vermeiden.

Wegen der Detailplanung für Gewerbe-/Werkstattgebäude, Lagerhäuser und -plätze, sind prüffähige Angaben zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig.

Es wird ein Baugrundgutachten empfohlen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Lechwerke Verteilnetz GmbH. Es besteht eine 20-kV-Kabelleitung im Bereich, worauf in der Stellungnahme vom 27.07.2017 Bezug genommen wird:

„Vielen Dank für die Informationen zum FNP+BBP Nr.27 in Lechbruck. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form bestehen unsererseits keine Einwände, sofern nachfolgende Belange berücksichtigt werden.“

Bestehende 20-kV-Kabelleitung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die mit einer Dienstbarkeit gesicherte 20kVKabelleitung B18. Der Verlauf des Kabels ist in beiliegendem Kabellageplan dargestellt.

Wir bitten um Darstellung unserer 20-kV-Kabelleitung im Bebauungsplan.

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.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer

Betriebsstelle Schongau

Burggener Straße 15

86956 Schongau

Tel. 0886112342-135

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Abschaltung & Grabarbeiten

Sollte eine zeitlich beschränkte elektrische Abschaltung einer betroffenen Kabelleitung erforderlich sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die oben genannte Betriebsstelle. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen (Um-/Tieferlegung) an unseren Kabelleitungen. Siehe dazu auch "Änderung an der bestehenden 20-kV-Kabeltrasse B18".

Bei Grabarbeiten im Näherungsbereich bitten wir das beigefügte "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" zu beachten.

Beurteilung zum Bauvorhaben

Notwendige Grabarbeiten sind unter Beachtung des beigefügten "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" durchzuführen. Eine Überbauung des 20kV-Kabels ist möglich, jedoch dürfen keine mechanischen Kräfte auf das PVC-Schutzrohr auftreten. Unsere elektrischen Anlagen müssen jederzeit für uns zugänglich sein.

Im Bereich der Kabelleitung dürfen keine tiefgründigen Fundamente angelegt werden, um eine direkte Ummantelung der Kabelleitungen mit Beton zu vermeiden.

Erforderliche Grabarbeiten für z.B. Stützpfeiler-Fundamente sind mit größter Vorsicht auf die bestehende Kabelleitung vorzunehmen.

Eine Änderung des bestehenden Geländeneiveaus ist zu unterlassen, falls unumgänglich rechtzeitig mit uns abzuklären. Die 20-kV-Kabelleitung ist im Bestand zu sichern.

Änderung an der bestehenden 20-kV-Kabeltrasse B18

Die vorliegende Form des Bebauungsplanes und die dabei geplante Gebäudeplatzierung sowie die Anhebung des Geländeneiveaus durch Auffüllung erfordern vermutlich eine Umlegung unserer 20-kV-Kabelleitung B18 im betroffenen Umfeld.

Wenden Sie sich dafür bitte rechtzeitig an unsere Betriebsstelle in Schongau.

Die entstehenden Kosten für die Umlegung der Kabelanlage sind vom Verursacher zu tragen. Sollte hierzu ein entsprechendes Angebot benötigt werden, bitten wir um rechtzeitige Mitteilung, damit dieses von uns zeitnah ausgearbeitet werden kann.

Stromversorgung

Die zukünftige Stromversorgung der geplanten Neubauten ist nach entsprechender Erweiterung unseres 20kV-/1kV-Versorgungsnetzes gesichert. Bitte nehmen Sie hierzu rechtzeitig Kontakt mit unserer Betriebsstelle in Schongau auf.

Sofern diese Belange berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 14.07.2017 (Vorgang 2017518 PN 247807) mitgeteilt:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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 788777701

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 bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.“

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktobendorf, zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Lechbruck am See,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Angl,
Erster Bürgermeister

Anlage

Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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



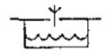
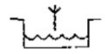
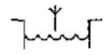
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit 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 - Feuerlöschbrunnien

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.