

Gemeinde Osterzell

Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich der Waldhausstraße“

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 5.000

Begründung

Umweltbericht (gemeinsam mit Bebauungsplan)

Entwurf

i. d. F. vom 01.04.2019

Auftraggeber Gemeinde Osterzell Schulplatz 6 87662 Osterzell	Tel.: 08345.274 Fax: 08345.214 E-Mail: info@osterzell.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Grünordnung und Ausgleich Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand des Ortes Osterzell.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 56/2 (TF), 253/2 (TF, Hühnerbach), 53/3 (TF, Waldhausstraße), 55, 55/3 (TF), 55/4, 189, 190 und 190/1, alle Gemarkung Osterzell.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,5 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Siehe hierzu auch untenstehenden Lageplan.

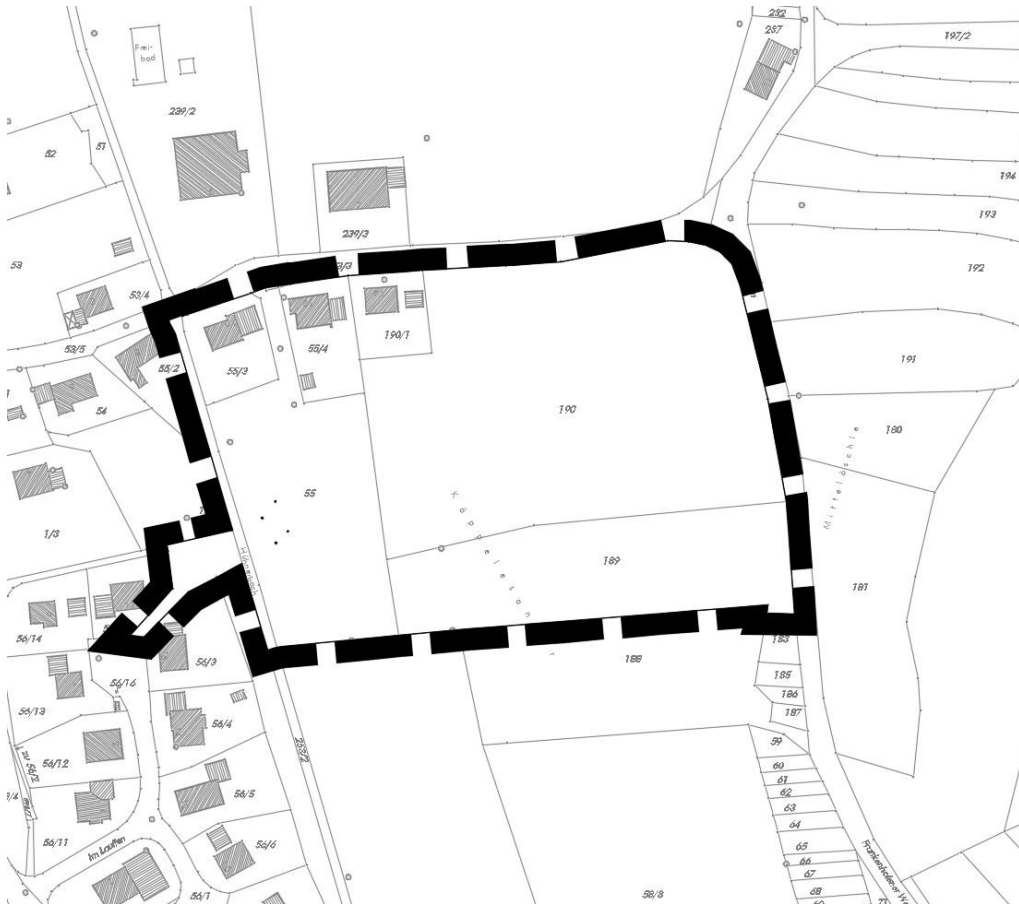


Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

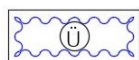
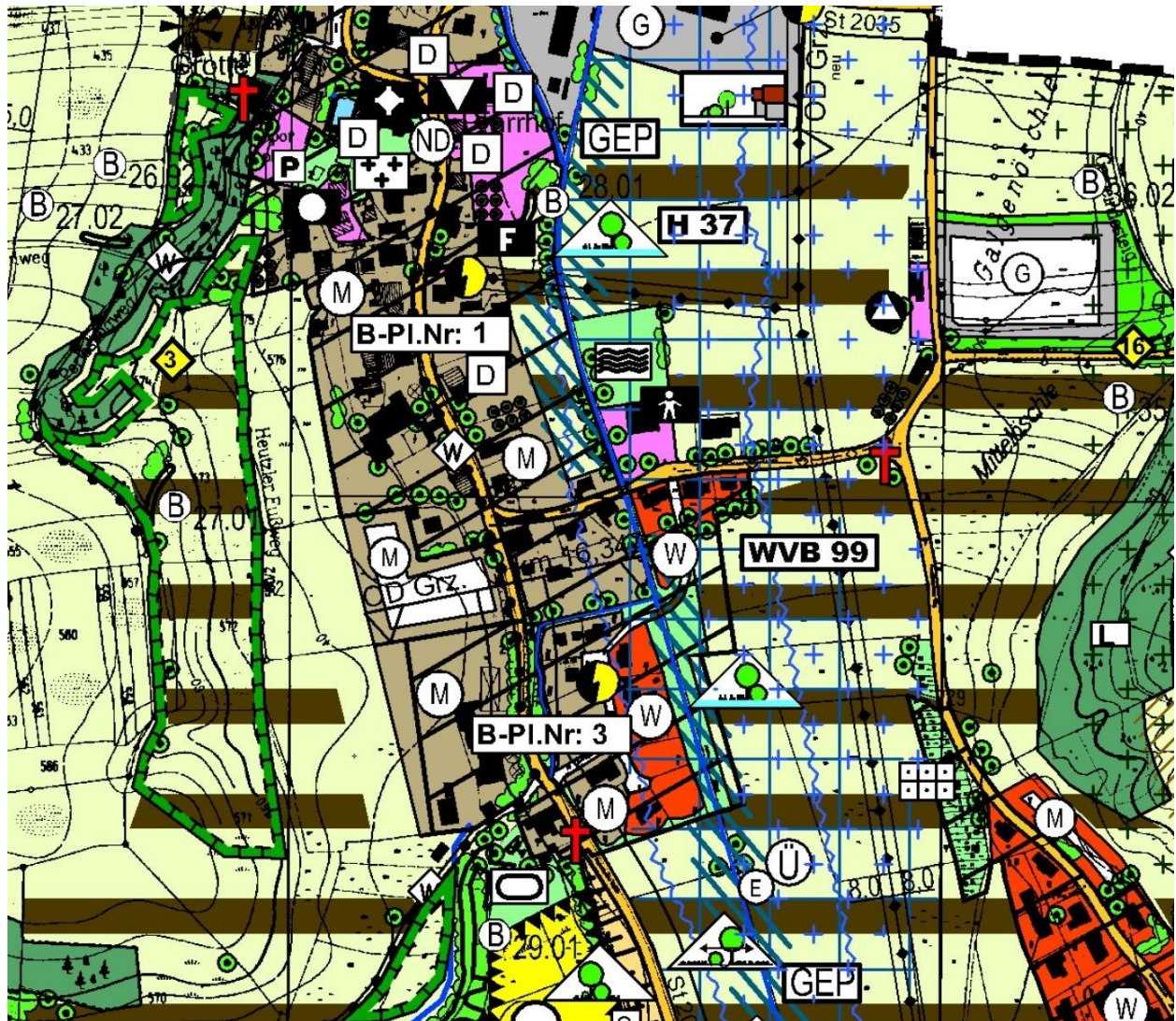
Die Gemeinde Osterzell ändert den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich der Waldhausstraße“. Die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll dabei in eine Wohnbaufläche sowie die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen geändert werden. Zudem werden öffentliche und private Grünflächen dargestellt, die als Eingrünung fungieren sollen. Dies soll als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich der Waldhausstraße“ dienen. In diesem sollen Bauflächen für etwa 23 Wohngebäude geschaffen werden.

Die Gemeinde Osterzell hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 05.11.2018 beschlossen, den am 20.12.2005 festgestellten Flächennutzungsplan im gegenständlichen Bereich zu ändern. Die Gemeinde möchte süd-östlich der Ortslage Osterzell wegen dringendem örtlichen Bedarf eine Wohnbaufläche darstellen. Eine durchgeführte Erhebung ergab einen Bedarf von 16 Bauplätzen für 15 Einheimische und einen Alt-Osterzeller, der in den Ort zurück ziehen möchte. Andere vergleichbare, ungenutzte Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes stehen derzeit nicht zur Verfügung. Daher soll der Bebauungsplan „Südlich der Waldhausstraße“ und im Parallelverfahren die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

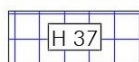
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

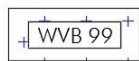
Die Gemeinde Osterzell besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Am 20.12.2005 hat der Gemeinderat Osterzell die durchgeführte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Osterzell, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht, erstellt von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, genehmigt.



Überschwemmungsbereich (festgesetzt nach dem Hochwasser 1999)



Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet mit Nr. gemäß Regionalplan Allgäu (16)
Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes



Wasserwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet mit Nr. gemäß Regionalplan Allgäu (16)
Sicherung der Wasserversorgung



Aufbau von Gewässerschutzstreifen ohne Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
ökologisch wirksame Ufergestaltung



Renaturierung von Fließgewässern, Gräben

Renaturierung von Gewässern, naturnahe Ufergestaltung

Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes (2005) mit Ausschnitt Legende, unmaßstäblich

Das gegenständliche Gebiet der Änderung ist hierin noch größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nordwestlichen Teil des gegenständlichen Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits eine

Wohnbaufläche für insgesamt drei Anwesen dargestellt. Im Bereich des Plangebietes ist darüber hinaus das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Trinkwasserversorgung WVB 99 dargestellt sowie das Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan einen Überschwemmungsbereich dar, festgesetzt nach dem Hochwasser von 1999. Seitdem wurden jedoch Maßnahmen zum Hochwasserschutz entlang des Hühnerbaches umgesetzt und genauere Überschwemmungsgebiete ermittelt, die der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung und auch dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan zugrunde liegen.

Zudem stellt der bisher gültige Flächennutzungsplan eine Fläche zum Aufbau von Gewässerschutzstreifen ohne Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und ökologisch wirksamer Ufergestaltung dar. Dem wird durch die Darstellung von öffentlichen Grünflächen in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung Rechnung getragen. In dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan werden die Bestimmungen zu Düngung und Pflanzenschutzmitteln übertragen.

Zuletzt soll in der Nähe des Hühnerbaches Renaturierung von Fließgewässern und Gräben und eine naturnahe Ufergestaltung erfolgen. Dem wird ebenfalls durch die Festsetzungen im parallel erstellten Bebauungsplan Rechnung getragen.

Durch das Plangebiet verläuft eine oberirdische Stromleitung. Wie mit dieser verfahren wird, wird im Verlauf des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

3.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele der Raumordnung sind einerseits dem Landesentwicklungsprogramm – LEP 2018 – und andererseits dem Regionalplan (RP) des Planungsverbandes Allgäu 16 zu entnehmen. Osterzell gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 und RP 16 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt jedoch gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans in deutlicher Entfernung zu den eingezeichneten landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Daher werden diesbezüglich keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung gesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen auf eine verträgliche Einbindung der bebaubaren Flächen in die Natur und entsprechende Gestaltung der Entwicklung zu achten ist.

Das Plangebietes liegt gemäß Regionalplan Allgäu im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37 und im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Trinkwasserversorgung WVB 99 (RP 16 B I 3.3.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung).

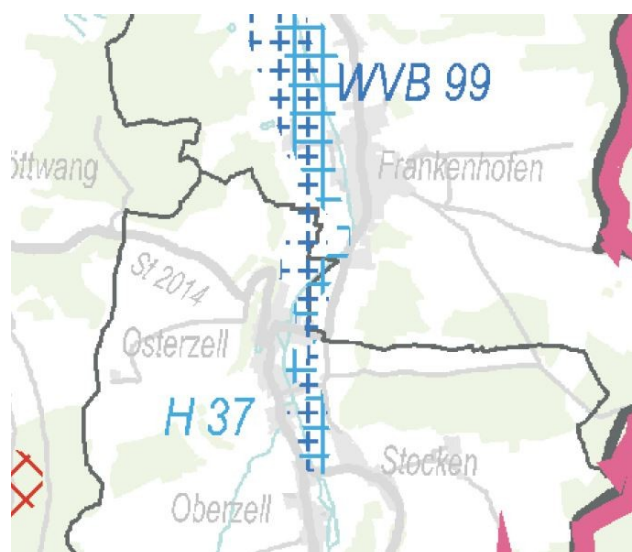


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 2, Regionalplan 16 Allgäu

In der Begründung zum Regionalplan 16 Allgäu heißt es zu Vorranggebieten Wasserversorgung (WVB):

„In Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung (WVB) wird zwar dem Trinkwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen. Im Einzelfall kann aber anderen für das öffentliche Wohl wichtigen Belangen und Vorhaben eine noch größere Bedeutung zukommen. Die Abwägung obliegt der für das jeweilige Verfahren zuständigen Behörde (z.B. der Gemeinde/Stadt bei der Aufstellung von Bauleitplänen, dem Landratsamt bei Genehmigungsverfahren).“

Über die Vereinbarkeit bestehender und geplanter Nutzungen mit dem Sicherungszweck von Vorranggebieten Wasserversorgung gibt die Positiv- und Negativliste im Anhang 1 Auskunft. In Vorbehaltsgebieten sind diese Vorgaben nicht verbindlich, aber sie dienen den Kommunen und den potentiellen Projektträgern zur Information, dass bei diesen Flächennutzungen den Belangen des Trinkwasserschutzes in der Abwägung ein besonderes Gewicht zukommt.“

Der genannte Anhang 1 ist in der Begründung des Regionalplanes 16 zu finden. Weiter heißt es in genannter Begründung des Regionalplans:

„In Bereichen, die sowohl für den Hochwasserschutz als auch für den Trinkwasserschutz von Bedeutung sind und die bereits als Vorranggebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes im Regionalplan ausgewiesen sind (Nr. H ...), wurde entweder ganz auf die Darstellung eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung verzichtet (in Randbereichen) oder nur ein Vorbehaltsgebiet festgelegt (siehe o.g. Gebiete).“

[...]

Das WVB 90 überlagert sich mit dem Hochwasservorranggebiet H 35, das WVB 99 mit H 37.“

Zum Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37 heißt es in der Begründung des Regionalplans 16 Allgäu:

Die extremen Niederschlags- und Abflussereignisse der letzten Jahre mit Wiederkehrzeiten von weit über 100 Jahren und hier insbesondere die Überschwemmungen an Pfingsten 1999 und im August 2005, die enorme Schäden an Hab und Gut von Privatpersonen, an Infrastruktureinrichtungen, in Wirtschaftsbetrieben und Produktionsstätten sowie in der Landwirtschaft verursachten, erfordern neben der unmittelbaren Gefahrenabwehr vor Ort auch planerische Vorkehrungen. [...] Im planerischen Bereich waren sie Anlass, das vorliegende Hochwasserschutzkonzept mit der Ausweisung von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes in den Regionalplan aufzunehmen. [...]

Der Erhalt von Überschwemmungsgebieten ist vom Gesetzgeber in § 32 WHG vorgeschrieben. Wenn in besonders begründeten Fällen ein Überschwemmungsgebiet in Wegfall kommt, so ist im Interesse des Hochwasserschutzes ein Ausgleich zu schaffen. Die Bedeutung der Rückhalteräume ist in der Sache unumstritten.

Aufgrund der Siedlungstätigkeit der vergangenen Jahre und der erheblich gestiegenen Sicherheitsbedürfnisse der Bevölkerung bedarf es wegen der Siedlungsgebiete, Verkehrsanlagen usw. in den Einzugsgebieten, insbesondere von Iller, Lech und Wertach, eines möglichst weitreichenden Hochwasserschutzes. Dabei können im Rahmen der Regionalplanung etwaige Probleme im Zusammenhang mit aufsteigendem Grundwasser sowie Rückstau aus der Kanalisation (z.B. Forggenseebereich, unteres Gennachtal usw.) nicht behandelt werden. Diesbezügliche und andere technische Fragen sind im Zuge der Detailplanung durch das Wasserwirtschaftsamt ebenso abzuklären wie etwaige Entschädigungsfragen.

Als Hochwasserschutzmaßnahmen können neben lokalen Baumaßnahmen vor allem auch Maßnahmen zu Abflussverzögerungen in den Niederschlagseinzugsgebieten sowie Hochwasserrückhaltmaßnahmen ergriffen werden. Im einzelnen ist hier die Erhöhung des Rückhaltevermögens in der Landschaft durch Freihaltung und Reaktivierung der natürlichen Überschwemmungsbereiche zu nennen. Dabei ist dem passiven Hochwasserschutz nicht zuletzt auch aus Kostengründen der Vorzug vor technischen Maßnahmen zu geben. Der Erhalt und Mehrung der Auwälder kommt mit Blick auf die Hochwasserrückhaltung ebenfalls Bedeutung zu. Durch die Wasserwirtschaftsverwaltung wurden die Überschwemmungsgebiete aufgrund der vorangegangenen Hochwasserereignisse durch Vermessungen ermittelt und daraus die Vorranggebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes abgeleitet.

[...]

Den Gemeinden wird anheim gestellt, dass sie hier gegebenenfalls über die Bauleitplanung entsprechende Darstellungen vornehmen. Bestehende Anlagen (Gebäude, Infrastruktureinrichtungen) innerhalb von Hochwasservorrangflächen werden nicht in Frage gestellt.“

Weiter heißt es in der Begründung des Regionalplans 16 Allgäu:

„H 29 und H 30, H 36 bis H 39 (Gennach-, Hühnerbachtal)

Alle Kommunen, die in den Flusstälern von Gennach und Hühnerbach liegen, sind hochwassergefährdet. Der Erhalt der jeweiligen Gebiete ist wichtig, um die Hochwasserspitzen zu brechen (dämpfen) und die Unterliegerorte vor größeren Gefahren bei Hochwasser zu bewahren. Die Sicherung der Gebiete ist von erheblicher Bedeutung für den Bereich der Gennach nach dem Zusammenfluss mit dem Hühnerbach. Ohne diese Gebiete würde sich die Hochwassergefahr für Jengen, Lindenberg und Buchloe erheblich vergrößern; ein Schutz durch technische Maßnahmen (Hochwasserfreilegungen) wäre aufgrund der Leistungsschwäche der Gennach und des Ortsbildes in den engbebauten, von der Gennach durchflossenen Siedlungsgebieten nicht machbar.“

Fazit: Die Gemeinde erkennt die Problematik aus dem als H 37 gekennzeichneten hochwassergefährdeten Bereichen und hat bereits vor Beginn der Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Kontakt aufgenommen. Bei der gegenständlichen Planung muss sowohl eine Hochwassergefährdung für das Plangebiet als auch eine Gefährdung durch Rücknahme des Retentionsraums ausgeschlossen werden. Hierzu sind anhand hydraulischer Berechnungen Karten mit dem Bereich einer HQ-100-Linie erstellt worden.

Zur Begegnung der Hochwasserproblematik wurden mit dem Erschließungsplaner sowie dem Büro Mooser, Kaufbeuren, Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich erarbeitet. Durch die Errichtung eines Erdwalls am Südrand des Plangebietes wird das Plangebiet vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt. Zudem wurde eine Fläche für einen Retentionsraumausgleich ermittelt. Dort soll durch ausreichende Abgrabung gewährleistet werden, dass der im Plangebiet verlorene Retentionsraum ausgeglichen wird. Erdwall und Abgrabungen sind auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes in die Planzeichnung übertragen worden, die Retentionsraumausgleichfläche ist auf Bebauungs- sowie Flächennutzungsplanebene in die Planzeichnung übertragen worden.

3.3 Darstellung der Flächen und ihrer Umgebung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Osterzell, südlich der Waldhausstraße und westlich der Grüntenstraße. Das Plangebiet ist derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Grundstücke von drei bestehenden Wohnhäusern sind im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft der Hühnerbach und ein Fußweg, der diesen Bach kreuzt.

Östlich des Plangebietes liegt der Ort Osterzell, an dieser Stelle geprägt von Wohnhäusern. Weiter nordöstlich finden sich auch landwirtschaftliche Hofstellen, im Norden liegt der Kindergarten sowie das Naturschwimmbad des Ortes. Im Norden, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Waldhausstraße, liegt ein Schreinereibetrieb. Weiter im Norden, in über 250 m Entfernung, liegt ein Sägewerk. Nordöstlich liegt ein Gewerbegebiet, der Wertstoffhof und das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Osterzell.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche, die bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war. Dort sollen nun ca. 1,4 ha als zusätzliche Wohnbaufläche dargestellt werden. Insgesamt ca. 0,54 ha werden als öffentliche und private Grünflächen dargestellt, unter anderem als Abgrenzung zu Waldhausstraße im Norden und Grüntenstraße im Osten des Plangebietes. Weitere ca. 0,3 ha werden als Verkehrsfläche dargestellt, die teils das Gebiet erschließt, teils als Fuß- und Radweg fungiert. Ca. 0,04 ha bilden die Wasserflächen des Hühnerbaches im Plangebiet. Im Parallelverfahren wird für das Plangebiet auch ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Südlich der Waldhausstraße“ aufgestellt.

4. Planung

4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll neue Wohnbaufläche geschaffen werden, um Wohnbebauung zu ermöglichen. Zur Eingrünung werden zudem Grünflächen an den Rändern des Plangebietes im Westen, Süden, Osten und teilweise im Norden dargestellt und dazu eine Verkehrsfläche, mit der das Plangebiet erschlossen werden soll. Die dargestellten Verkehrsflächen dienen teils als neu geplanten Erschließungsstraßen, teils stellen sie auch Fuß- und Radwege dar, die ein Überqueren des Hühnerbaches im Plangebiet ermöglichen sowie das Gebiet für fußläufige Erschließung zugänglich machen sollen. Das Plangebiet soll hauptsächlich von Osten über die bestehende Grüntenstraße sowie die Planstraße erschlossen werden. Durch die ringförmige Planstraße sowie einen kurzen Stich nach Westen soll eine möglichst wirtschaftliche Erschließung der geplanten Bauparzellen sichergestellt werden. Eine private Grünfläche trennt die bebaubaren Flächen von der

Waldhausstraße sowie der Grünenstraße. Nach Süden ist zur besseren Einbindung in die Landschaft eine Ortsrandeingrünung geplant, im Osten ist eine breite Grünfläche geplant, die einerseits für eine gewisse Entfernung zum Hühnerbach sorgt, auch aus Gründen des Hochwasserschutzes, andererseits auch den Fuß- und Radweg eingrünzt. Die Eingrünung wird über Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan verbindlich umgesetzt.



Abbildung 4: Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich

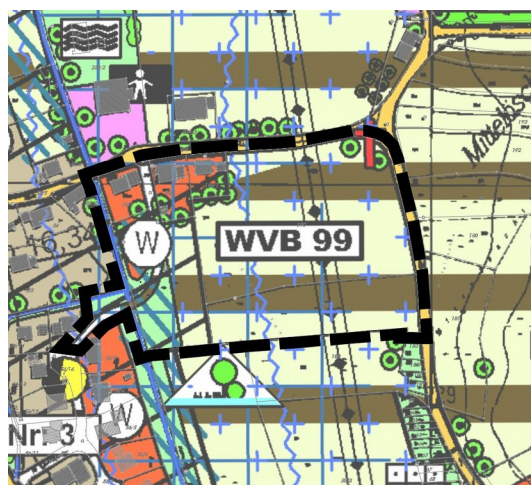


Abbildung 5: Gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung

4.2 Grünordnung

4.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist relativ eben auf einer Höhe von ca. 725 m ü NN bis ca. 727 m ü NN. Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher überwiegend als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich einige Wohngebäude, deren Bereich bisher schon als Siedlungsfläche dargestellt war.

Im Geltungsbereich finden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale und keine Biotope.

4.2.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan ermittelt.

4.3 Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft

Straßen

Das Plangebiet wird über die nördlich vorbeiführende Waldhausstraße und die östlich vorbeiführende Grünenstraße sowie die Planstraßen erschlossen. Die Waldhausstraße führt in westlicher Richtung zum Ortskern und der Staatsstraße 2014. Diese führt im Westen nach Kaufbeuren, im Osten nach Schongau. Dort besteht über die Bundesstraßen B 12, B 17 und B 472 Anschluss an das überregionalen Verkehrsnetz.

Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Plangebietes ist ein Überschwemmungsgebiet vorhanden. Demnach sind Teile des Plangebietes bei einem 100-jährigen Hochwasser überflutet. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurden im Verlauf des Verfahrens Maßnahmen ermittelt, um eine Gefährdung durch Hochwasser auszuschließen.

Zur Begegnung der Hochwasserproblematik wurden mit dem Erschließungsplaner sowie dem Büro Mooser, Kaufbeuren, Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich erarbeitet. Durch die Errichtung eines Erdwalls am Südrand des Plangebietes wird das Plangebiet vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt. Zudem wurde eine Fläche für einen Retentionsraumausgleich ermittelt. Dort soll durch ausreichende Abgrabung gewährleistet werden, dass der im Plangebiet verlorene Retentionsraum ausgeglichen wird.

Grundwasser

Der Grundwasserstand wird im Zuge der Planung ermittelt.

Lage zu Gewässern

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt der von Süd nach Nord fließende Hühnerbach.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Osterzell angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird über die Abwasserleitung an die Kläranlage angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser sind vor Ort zur Versickerung zu bringen. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens soll im Verlauf des Verfahrens ermittelt werden.

Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 bis 8 m³ zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend vorgeschrieben. Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionsschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.

Die Zuleitung zu den jeweiligen Baugrundstücken wird seitens der Gemeinde Osterzell im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Die fachlich einwandfreie Herstellung und Funktion der privaten Regenwasserzisternen ist von der Gemeinde abzunehmen.

Telekommunikation / Stromversorgung

Die Deutsche Telekom AG wurde an Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wurde auf Ebene des Bebauungsplanes in die Planung aufgenommen.

Der Energieversorger Lech Elektrizitätswerke AG (LEW) wurde an Verfahren beteiligt. Die eingegangene Stellungnahme und die benannten Stromleitungen wurden auf Ebene des Bebauungsplanes in die Planung aufgenommen.

Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Sofern neue Leitungen erforderlich werden, sind sie als Erdkabel zu verlegen.

Durch das Plangebiet verläuft eine oberirdische Stromleitung. Wie mit dieser verfahren wird, wird im Verlauf des Verfahrens ermittelt. Dazu teilte die LEW in ihrem Schreiben vom 30.11.2018 wie folgt mit:

„Baulandfreimachung- Abbau der 20-kV-Leitungen

Um eine Bebauung im Bereich des Leitungsschutzbereiches der Freileitung wie im Bebauungsplan vorgesehen zu ermöglichen, ist eine Teilverkabelung bzw. der Abbau der vorhandenen 20kV Freileitung notwendig. Die Kosten für die Verkabelung werden von uns getragen. Wir nehmen entsprechende Planungstätigkeiten auf. Um eine rechtzeitige Ausführung zu gewährleisten, ist eine frühzeitige und vorausschauende Verständigung unserer

*Betriebsstelle Biessenhofen
Ebenhofener Straße 36
87640 Biessenhofen
Tel. 0 8341/9527 – 55*

nötig.

Bitte planen Sie vor der Umsetzung des Baugebietes einen Vorlauf von mindestens 8 Monaten ein, in denen wir die nötigen Arbeiten ausführen können.

Sollte zur Bauausführung ein Abbau der mit Dienstbarkeiten gesicherten 20-kV-Kabelleitung nötig sein, arbeiten wir auf Wunsch gerne ein Kostenangebot aus.“

4.4 Sonstige Hinweise und Empfehlungen:**Denkmalpflege**

Das dem Plangebiet nächstgelegene Denkmal befindet sich über 120 m vom Geltungsbereich entfernt. Auch wenn aufgrund der Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch Denkmäler ausgegangen werden kann, so wird doch darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Planänderungsbereiches befinden sich keine zu beachtenden FFH-Gebiete oder Biotope. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Immissionsschutz

Im Westen des Plangebietes liegt Wohnbebauung. Von dieser Seite ist keine Lärmbelästigung zu erwarten. Im Norden liegt der örtliche Kindergarten sowie das Naturfreibad. Im Norden, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Waldhausstraße, liegt ein Schreinereibetrieb. Weiter im Norden, in über 250 m Entfernung, liegt ein Sägewerk. Nordöstlich liegt ein Gewerbegebiet, der Wertstoffhof und das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Osterzell. Von dieser Seite werden derzeit keine störenden Immissionen erwartet. Im Fall des Schreinereibetriebes erfolgten diesbezüglich Abstimmungen zwischen dem Betreiber, der Handwerkskammer für Schwaben und der zuständigen Stelle im Landratsamt.

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Nähere Einzelheiten hierzu werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes getroffen.

Altlasten/Bodenschutz*Altlasten:*

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Südlich der Waldhausstraße", 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 anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

6. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage der Vermessungsverwaltung zugrunde.

Kaufbeuren, __.__.2019

Osterzell, .2019

Thomas Haag, Stadtplaner

Bernhard Bucka, Erster Bürgermeister