



GEMEINDE ROßHAUPTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „WESTLICH DER AUGSBURGER STRAÙE“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

14.02.2024

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR**

Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	Verfahren	6
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1	Abgrenzung und Größe	6
4.2	Eigentumsverhältnisse	6
4.3	Vorhandene Nutzungen	6
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	6
4.5	Erschließung	6
4.6	Technische Infrastruktur/Leitungen	6
5.	Planungsziel und Planungskonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3	Art der baulichen Nutzung	7
5.4	Maß der baulichen Nutzung	8
5.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	8
5.6	Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
5.7	Grünordnung und Artenschutz	8
5.8	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	9
5.9	Werbeanlagen	9
5.10	Einfriedungen	9
6.	Baugrundgutachten	9
7.	Immissionen / Emissionen	10
8.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser-Beseitigung	11
8.1.	Grundwasser	11
8.2.	Altlastenverdachtsflächen	11
8.3.	Wasserversorgung	11
8.4.	Abwasserentsorgung	12
8.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	12
9.	Umweltbericht	12
	Anlagen	
	Baugrunduntersuchung	
	Lufthygienische Untersuchung	
	Schalltechnische Untersuchung	
	Umweltbericht	

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat Roßhaupten hat in seiner Sitzung vom 14.02.2024 beschlossen die innerörtliche Fläche der Fl. Nr. 419 und Teilfläche 421, Gemarkung Roßhaupten, als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO auszuweisen. Es soll hier der Bedarf für ein Gewerbegrundstück eines heimischen Gewerbebetriebs geschaffen werden. Zusätzlich soll eine gemeindeeigene Fläche mit überplant werden.

Die Gemeinde Roßhaupten hat daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westlich der Augsburgener Straße“ beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Roßhaupten, mit ca. 3.500 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im südöstlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

Grundlagen / Siedlungsstruktur

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten 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.

Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westlich der Augsburgener Straße“ von Roßhaupten wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu den Themen II Wirtschaft und V Siedlungswesen folgende Aussage auf:

Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Siedlungswesen

1.1 (G)

Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.3 (Z)

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

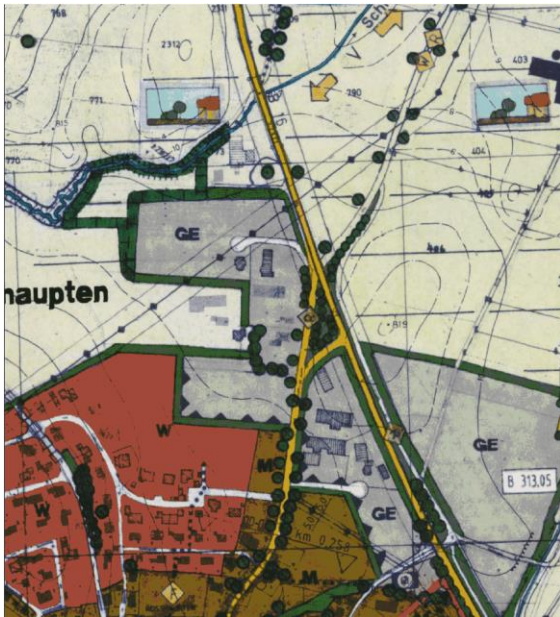
Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

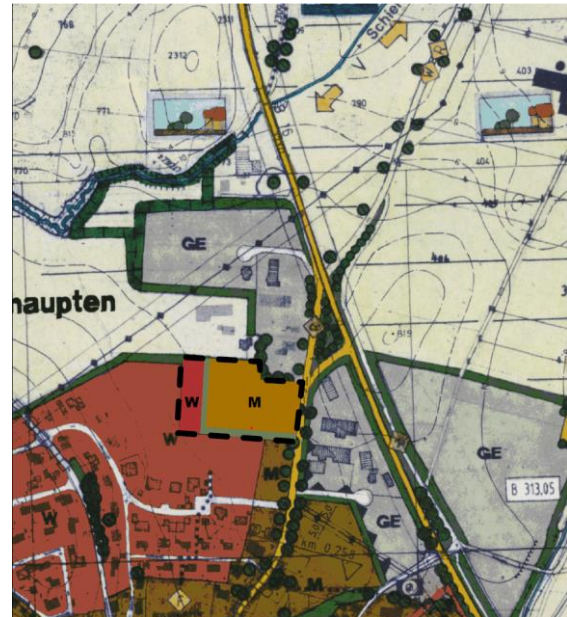
Die Gemeinde Roßhaupten besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 30.06.2000.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) sowie Gewerbegebiet (GE) eingetragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 geändert.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



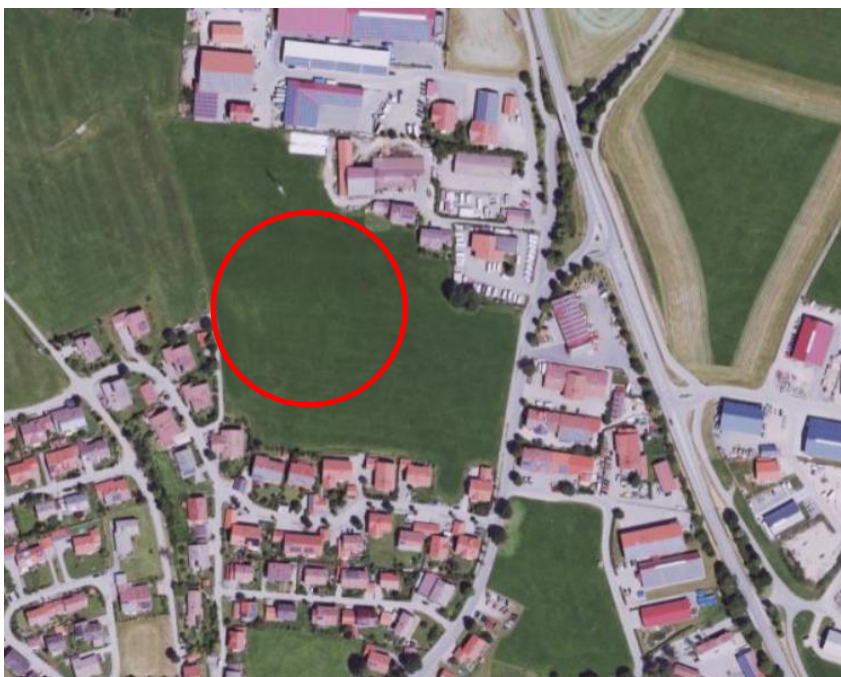
Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.



Auszug Denkmalkarte Geoportal Bayern

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlich Ortsrand und umfasst eine Flächengröße von ca. 8.000 m².

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

Das Gebiet wird im Osten und Nordosten durch Gewerbe, im Süden, Westen und Nordosten von landwirtschaftlichen Grünflächen begrenzt.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit zum Teil im Besitz der Gemeinde sowie in Privatbesitz.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird landwirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen oder anderweitige Vorbelastungen bekannt.

Die Belastungen durch die nahe gelegene Landwirtschaft als auch durch das bestehende Gewerbegebiet sind durch Gutachten untersucht und entsprechend bewertet (siehe hierzu 4.10 Immissionen und Emissionen).

4.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Augsburgener Straße erschlossen.

4.6 Technische Infrastruktur / Leitungen

Die Gemeinde Roßhaupten ist an die Bundesstraße B16 und die Kreisstraße OAL 1 angebunden.

Die Wasserversorgung ist durch die öffentliche Einrichtung der Gemeinde Roßhaupten gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Entwässerungsanlage.

Die Stromversorgung wird durch die AÜW Allgäuer Überlandwerk, Kempten, sichergestellt.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Dorfgebietsfläche (MD) wird im Norden und im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet, Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord- An der Augsburgers Straße begrenzt. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Gewerbegebietsfläche eingetragen.

Durch das vorliegende Nutzungskonzept der westlichen Teilfläche durch einen forstwirtschaftlichen Betrieb mit einer Hackschnitzelanlage für eine Nahwärmeversorgung, sowie der geplanten Schaffung einer Betriebsleiterwohnung und anhängigen Ferienwohnungen war die Ausweisung des Geltungsbereiches als MD notwendig.

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 „westlich der Augsburgers Straße“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Einbindung der neuen Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild
- Erhaltung und Sicherung der bestehenden Infrastruktur
- Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets
- Wirksame Ortsrandeingrünung
- Entwicklung einer Dorfgebietsfläche als gemäß den Forderungen des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) zu den südlich gelegenen Wohnflächen.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sind die nach § 5 Abs. 2 genannten Betriebe und Einrichtungen zugelassen.

Nicht zugelassen sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nummer 2, sowie Agglomerationen für Einzelhandelsgroßprojekte.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ wurde eine Verhältniszahl festgesetzt, die dem notwendigen Flächenbedarf der künftigen Gewerbebetriebe Rechnung tragen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 50 % für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen überschritten werden, jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Dies begründet sich dahingehend dass der geplante forstwirtschaftliche Betrieb eine größere Anzahl von Neben-, Fahr- und Lagerflächen benötigt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls in den dafür festgesetzten Nutzungsschablonen verankert und ist als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Gewerbebauten in der direkten Nachbarschaft und fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.

Die festgesetzte Wandhöhe wurde ebenfalls aus den oben genannten Gründen gewählt. Als Bezugshöhe wird die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses durch die Festsetzung einer absoluten Höhenangabe in der Planung je Gebäude gewählt. Diese Festsetzung hat sich in der Vergangenheit bewährt da sich dadurch keinerlei Unstimmigkeiten zum bestehenden Gelände ergeben.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich wurde offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden fließende Baugrenzen festgesetzt, um einen größtmöglichen planerischen Spielraum zu konzipieren.

Die Regelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden.

5.6 Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Augsburgener Straße und eine private Erschließungsstraße zum geplanten Hinterlieger-Grundstück. Die die notwendigen Sparten wie Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und Kabel verlaufen ebenfalls in der Augsburgener Straße.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen nicht.

5.7 Grünordnung und Artenschutz

Mit den grünordnerischen Festsetzungen ist sichergestellt, dass der Planbereich landschaftsgerecht in die umgebende Landschaft eingebunden ist, wobei die zukünftigen Bauherren flexibel über den genauen Pflanzstandort für einzelne Bäume und Sträucher entscheiden können: So ist die 5 Meter breite Ortsrandeingrünung im Süden und im Westen zur Hälfte mit Gehölzen zu bepflanzen, ohne dass die Standorte für die einzelnen Bäume und Sträucher bereits ortsfest vorgegeben sind.

Mit dem Ziel, dass auch auf den bebaubaren Flächen begrünte Bereiche entwickelt werden, sind Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen, verboten.

Um die auf dem nördlichen Nachbargrundstück stehenden Laubbäume während der Bauphase bestmöglich zu schützen, wurde ein entsprechender Hinweis zur Beachtung von Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 während der Bauphase aufgenommen.

Auf weitere Festsetzungen kann mit Blick auf das Ziel, auf dem Baugrundstück dauerhaft eine gute Nutzbarkeit zu ermöglichen, verzichtet werden.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, da die beanspruchten Flächen keine Bedeutung als faunistische Lebensräume aufweisen. Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

5.8 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Materialwahl des Baukörpers und Einfriedung) getroffen. Diese orientieren sich an den Festsetzungen aktueller rechtswirksamer Bebauungspläne und sollen eine verträgliche Einbindung in das Ortsbild gewährleisten.

5.9 Werbeanlagen

Da es sich hier um ein Dorfgebiet mit einem wesentlichen Anteil an Gewerbeflächen handelt wurde eine Mindestmaß an Regelungen zur Errichtung von Werbeanlagen festgesetzt. Diese Regelungen orientieren sich an denen des angrenzenden Gewerbegebiets.

5.10 Einfriedungen

Für die Einfriedungen wurden, die bereits bestehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes übernommen.

6 . Baugrundgutachten

Durch das Büro fm geotechnik wurde ein Baugrundgutachten, Projekt Nr. A2306008 mit Datum vom 23.02.2024 erstellt. Dieses ist als Anlage beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

Dieses kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die oberflächennahen, wasserfreien Terrassenkiese sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Terrassenkiese befinden sich gemäß der durchgeführten Bodenaufschlüsse direkt unterhalb der Mutterbodenauflage. Sollten die Terrassenkiese im Bereich der Sickeranlagensohle einen höheren bindigen Anteil aufweisen (> 15 Gew%), sind diese durch bei einem Aushub anfallenden, durchlässigeren Terrassenkies oder durch ein vergleichbares Material (Bodengruppe GW) lokal zu ersetzen.

7 . Immissionen / Emissionen

7.1 Immissionen

Durch das Büro emplan wurde ein Schallgutachten mit Projekt-Nr. 2023 1636 von 11/2023, erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Der geplante Forstbetrieb hält die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm für sich betrachtet und unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung in der Nachbarschaft ein. Dies gilt für die bestehende Nachbarschaft, und die noch mögliche Wohn-Nachbarschaft im Bebauungsplangebiet.

An einer möglichen Wohnbebauung im östlichen Teil des Planungsgebiets und an den geplanten Wohnnutzungen auf dem Grundstück des Forstbetriebs sind die Anforderungen der TA Lärm ebenfalls eingehalten, sowohl aus der gewerblichen Vorbelastung, als auch im Nachbarschaftsverhältnis zwischen Wohnnutzungen im östlichen Teil, und dem Forstbetrieb im westlichen Teil des Bebauungsplans.

7.2 Emissionen

Durch das Büro emplan wurde eine Lufthygienische Untersuchung Projekt-Nr. 2023 1636 von 11/2023, erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Im Planungsgebiet werden die Anforderungen der TA Luft weitestgehend eingehalten.
2. Dies betrifft die östliche Bauparzelle und den südlichen Teil des forstwirtschaftlichen Betriebs.
3. Am westlichen zur Halle situierten möglichen Wohngebäude sind im Westen und Nordwesten die Anforderungen nicht eingehalten.
Dort sind zum Lüften notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.
4. Das nördliche Gebäude des Forstbetriebs dient nur als Lager und ist von den dort gegebenen Überschreitungen des Immissionswerts für Dorfgebiete mangels ausgeübter Wohnnutzung nicht betroffen.

8. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

8.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8.3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

8.4. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Roßhaupten) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

8.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Sollte aufgrund von gegebenen Bodenverhältnissen eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal als Ausnahme zu beantragen. Ein entsprechender Nachweis über die Bodenverhältnisse (Baugrundgutachten) ist im Eingabeplan zu führen und ein entsprechender Antrag an die Gemeinde zu richten.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 7.5 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind.

9. Umweltbericht (Zusammenfassung)

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Roßhaupten das Ziel, westlich der Augsburgers Straße ein Dorfgebiet, in welchem sich ein forstwirtschaftlicher Betrieb ansiedeln soll, auszuweisen. Gleichfalls ist im Westen des Geltungsbereiches Wohngebiet dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung in der Zusammenfassung wiedergegeben. Auf die detaillierten Aussagen im Umweltbericht, gefertigt vom Büro U-Plan, wird hier verwiesen. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich um artenarmes, intensiv genutztes Grünland. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in einer Ortsrandeingrünung bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 12.815 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Roßhaupten im sogenannten Wasenmoos durch Renaturierung einer Moorfläche im Flächenumfang von 3.204 m².

Der Nachweis, dass aus die Planung mit den umliegenden Nutzungen hinsichtlich der zu erwartenden Gerüche und der der Schallemissionen verträglich ist, wurde durch eigenständige Fachgutachten erbracht.

Gemeinde Roßhaupten,

Thomas Pihusch
1. Bürgermeister