

# Gemeinde Halblech

Landkreis Ostallgäu



## Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Trauchgau - Fl. Nr. 326/5“ Bereich Töpferweg

### Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

i. d. F. vom 23.09.2019

<b>Auftraggeber</b> Gemeinde Halblech Dorfstraße 18 87642 Halblech	Tel.: 08368.91222.0 Fax: 08368.91222.29 E-Mail: rathaus@halblech.de
<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
<b>Planung Grünordnung und Ausgleich</b> 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

# Satzung der Gemeinde Halblech

für die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Trauchgau - Fl. Nr. 326/5“ Bereich Töpferweg

Aufgrund

- der §§ 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Halblech folgende Satzung:

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Norden des zur Gemeinde Halblech gehörenden Ortsteils Trauchgau. Er liegt südlich des Fischerweges und westlich der Steingadener Straße sowie des dortigen Gasthofes mit der Hausnummer Steingadener Straße 1.

Er umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 326/5, Gemarkung Trauchgau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,1 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Dem Plangebiet ist eine Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 325/1, Gemarkung Trauchgau, von 262 m<sup>2</sup> sowie eine Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 3101, Gemarkung Trauchgau, von 382 m<sup>2</sup> zugeordnet.

## 2. Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 23.09.2019. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 23.09.2019, beigelegt.

## 3. Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 23.09.2019. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine weitere geringfügige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ist zulässig.
3. Das geplante Vorhaben ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig
4. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze sowie durch Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen begrenzt.
5. Die östlichen Nebenanlagen (Garage, Werkstatt, Stadel) müssen als aktive Lärmschutzmaßnahme gegen die Geräusche des benachbarten Gaststättenparkplatzes errichtet werden. Die östlichen Nebenanlagen müssen die Sichtachse zwischen den Fenstern der schutzbedürftigen Wohnnutzung (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer) im Obergeschoss und der Mitte der ersten (westlichsten) Stellplatzreihe des östlich gelegenen Gaststättenparkplatzes unterbrechen.
6. Es wird eine Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 26° DN zulässig.
7. Es ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Über diese soll die Zufahrt zum Gelände erfolgen.

## 8. Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:

Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Wohnbauten der näheren Umgebung einfügt und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume gemäß Punkt 3 zu pflanzen.
2. Im Norden und Westen des Baugrundstückes ist eine private Grünfläche mit zu pflanzenden Sträuchern festgesetzt.
3. Für die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,  
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

## Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche **
Betula pendula	- Birke **
Carpinus betulus	- Hainbuche **

Die mit \*\* gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten von Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Pflanzgüte für Bäume: Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16.

Pflanzgüte für Obstbäume: Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m oder  
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Obstbäume

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12  
standortgerechte Hochstammsorten

<b>Äpfel</b>	Kaiser Wilhelm Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel Glockenapfel
<b>Birnen</b>	Gute Graue Oberösterreichische Weinbirne
<b>Kirsche</b>	Alexander Lucas
<b>Zwetschge</b>	Hedelfinger Hauszwetschge Wangenheimer Frühzwetschge

4. Die beschriebenen Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bau-  
maßnahme durchzuführen.
5. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Ve-  
getationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten  
Bepflanzung zu entsprechen.
6. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blauna-  
delige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.
7. Kompensation:  
Der errechnete Kompensationsbedarf von 343 m<sup>2</sup> (lt. Begründung, Punkt 3.1) wird auf zwei Teilflächen  
umgesetzt.  
229 m<sup>2</sup> werden auf einer Teilflächen der Fl. Nr. 3101, Gemeinde Halblech, Gemarkung Trauchgau, re-  
alisiert, zusammen mit der Kompensation für den BP „Gewerbegebiet Buching Nord II“, Gestaltung wie  
dort festgesetzt. Weil für den Ausgleich auf Fl. Nr. 3101 ein Faktor von 0,6 gilt, werden insgesamt  
382 m<sup>2</sup> auf Fl. Nr. 3101 für die gegenständliche Planung herangezogen, um auf die benötigten 229  
m<sup>2</sup> zu kommen ( $382 \text{ m}^2 \times 0,6 = 229 \text{ m}^2$ )  
114 m<sup>2</sup> werden auf Fl. Nr. 325/1 Gemeinde Halblech, Gemarkung Trauchgau realisiert. Das 262 m<sup>2</sup>  
große Grundstück ist gemäß Pflege- und Entwicklungsplan zu gestalten und wird mit Faktor 0,5 ange-  
rechnet. Es kann also mit 131 m<sup>2</sup> angerechnet werden, ausreichend für die benötigten 114 m<sup>2</sup>. Der  
Pflege- und Entwicklungsplan wird Teil der Satzung.

## 5. Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und  
Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen ent-  
schädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen  
Maschinen.

### 2. Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht  
gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2  
DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder  
dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der  
Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt ha-  
ben. 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8,  
86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bay-  
ern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.

### 3. Hinweise der Kreisbrandinspektion

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

#### 6. Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Trauchgau - Fl. Nr. 326/5“ Bereich Töpferweg, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.09.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Halblech, den 30.09.2019



---

Johann Gschwill, Erster Bürgermeister

#### Anlagen:

- Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu
- Pflege- und Entwicklungsplan, M = 1:200, für die Kompensationsfläche Flr.Nr. 325/1 Gemarkung Trauchgau, erstellt von Landschaftsarchitekt Helmut Rösel

## BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Trauchgau - Fl. Nr. 326/5“ Bereich Töpferweg

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Norden des zur Gemeinde Halblech gehörenden Ortsteils Trauchgau. Er liegt südlich des Fischerweges und westlich der Steingadener Straße sowie des dortigen Gasthofes mit der Hausnummer Steingadener Straße 1.

Er umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 326/5, Gemarkung Trauchgau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,1 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1). Dem Plangebiet ist eine Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 325/1, Gemarkung Trauchgau, von 262 m<sup>2</sup> sowie eine Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 3101, Gemarkung Trauchgau, von 382 m<sup>2</sup> zugeordnet.



Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich.  
Im Süden das Baugrundstück, im Norden die zwei Flächen für den Ausgleich

### 1. Veranlassung

Die Gemeinde Halblech hat sich entschieden, die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Trauchgau - Fl. Nr. 326/5“ Bereich Töpferweg aufzustellen. Südlich, westlich und ca. 35 m nördlich des Plangebietes grenzt bestehende Bebauung an. Das Plangebiet im Bereich des Baugrundstückes weist eine Größe

von ca. 1140 m<sup>2</sup> auf. Auf diesem Areal soll die Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Wohnhauses geschaffen werden. Die vorgesehene Bebauung liegt derzeit im Außenbereich. Eine Bebauung ist nach jetzigem Stand nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen dem geplanten Vorhaben Bedenken entgegen, weswegen die gegenständliche Satzung erstellt wird. Diese Maßnahme ist städtebaulich vertretbar, da das Grundstück an zwei Seiten direkt von Bebauung begrenzt wird und auch im Norden weitere Bebauung liegt. Somit wird der Ortsrand durch das Vorhaben gut ergänzt.

Nördlich des Baugrundstücks liegt das Grundstück mit der Fl. Nr. 325/1, Gemarkung Trauchgau, mit 262 m<sup>2</sup> Fläche. Diese ist ebenfalls im Geltungsbereich der Bauleitplanung und der Planung als Ausgleichsfläche zugeordnet. Weiterhin ist der Planung als Ausgleichsfläche eine Teilfläche der Fl. Nr. 3101, Gemarkung Trauchgau, mit 382 m<sup>2</sup> Fläche zugeordnet. Diese wird mit dem Faktor von 0,6 angerechnet, so dass 229 m<sup>2</sup> Ausgleich für die gegenständliche Bauleitplanung verwendet werden.

## 2. Übergeordnete Planung (Flächennutzungsplan)

Das betroffene Grundstück mit der Fl. Nr. 326/5, Gemarkung Trauchgau, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Halblech überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Teilweise sind dort auch Flächen für eine Ortsrandeingrünung dargestellt (s. Abbildung 2).

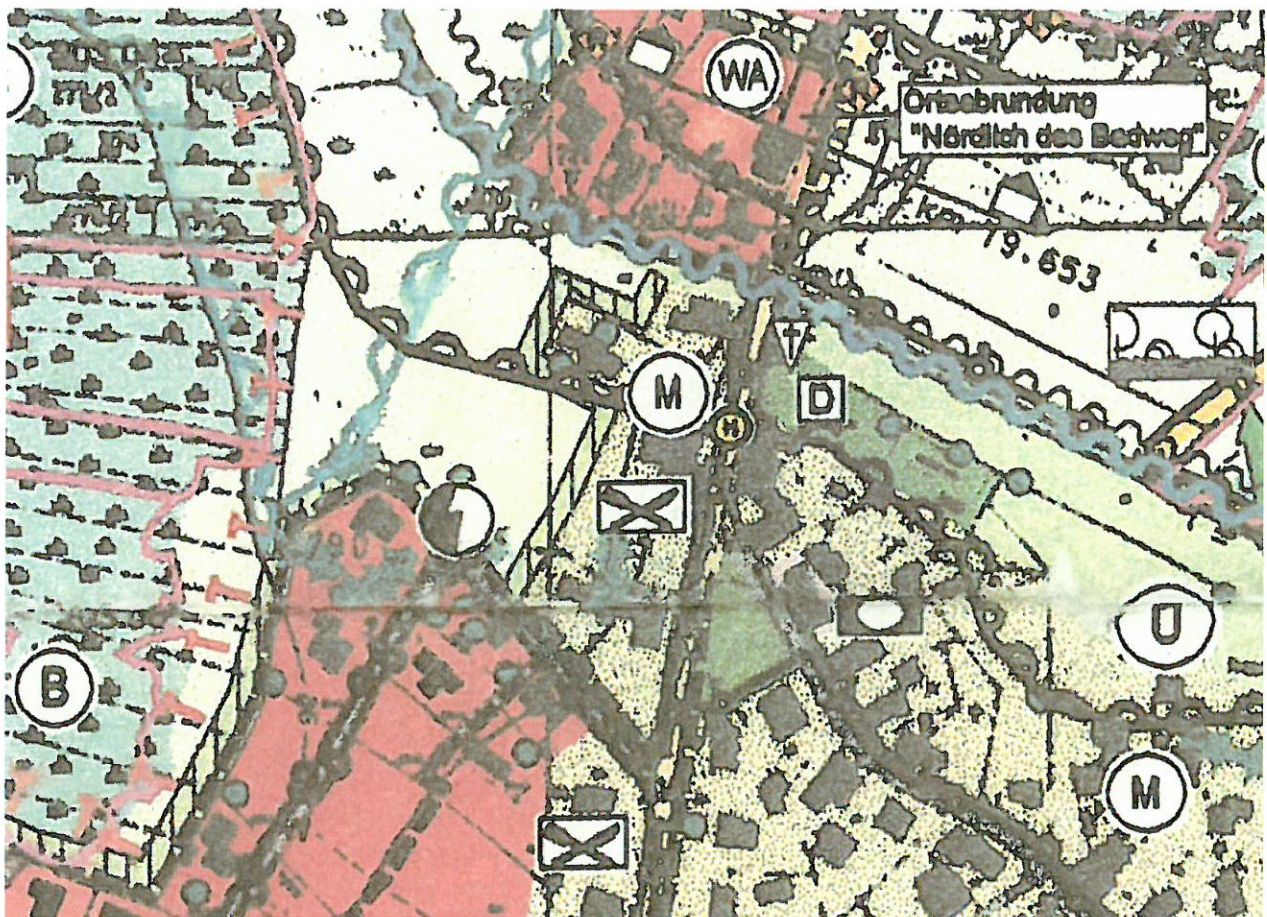


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Halblech, unmaßstäblich

## 3. Planung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, die Festlegung von maximal zwei zulässigen Stockwerken und eine Wandhöhe von maximal 6,00 m, gemessen von der Geländeoberfläche des natürlichen Geländes im Mittel der Hausecken. Es ist nur ein Einzelhaus zulässig, das in offener Bauweise errichtet werden muss. Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Süden des Plangebietes von Einzelhausbebauung und landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt. Im Westen grenzt eine bestehende Gaststätte an. Im Norden liegt weitere Wohnbebauung. Im Übrigen hat sich das Vorhaben in seiner Baugestaltung an der umge-

benden Bebauung zu richten. Um das Vorhaben zu konkretisieren, werden hierzu Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform getroffen.

### 3.1. Ausgleich / Grünordnung

Das Planungsgebiet besteht derzeit überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland mit anthropogen überprägtem Boden. Ca. 90 m westlich des Baugrundstückes grenzt ein Biotop sowie Ökokatasterflächen an, weitere Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind jedoch nicht in der Nähe. Es handelt sich beim Plangebiet vielmehr um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft. Damit handelt es sich gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I). Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 handelt es sich noch um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad. Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden als Feld B I eingestuft. Weil das Baufenster mit 105 m<sup>2</sup> im Verhältnis zum Baugrundstück mit 1142 m<sup>2</sup> sehr klein ist, wird ein niedriger Kompensationsfaktor mit 0,3 festgesetzt. Der Eingriff beläuft sich auf die 1142 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks. Bei diesem Eingriff besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 343 m<sup>2</sup> (1142 m<sup>2</sup> x 0,3 = 343 m<sup>2</sup>).

Der Ausgleich wird teilweise auf der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buching-Nord II“ der Gemeinde Halblech realisiert. Dort sind 229 m<sup>2</sup> zu viel Ausgleich ausgewiesen worden. Diese werden nun dem gegenständlichen Bauleitplan angerechnet. Die benötigten 229 m<sup>2</sup> werden vom Ausgleich auf der Fl. Nr. 3101, Gemarkung Trauchgau, herangezogen. Diese Fläche wird mit dem Faktor 0,6 angerechnet. Dazu heißt es im Umweltbericht des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Buching-Nord II“ wie folgt:

*„Da der Ausgangszustand der Fläche mit einer Größe von 6.140 m<sup>2</sup> bereits hochwertiger ist, kann hierbei lediglich eine Anrechnung mit dem Faktor 0,6 erfolgen. Somit werden von den benötigten 0,66 ha 3.685 m<sup>2</sup> auf dieser Flurnummer ausgeglichen.“*

Daher werden von der Fläche 382 m<sup>2</sup> als Ausgleich in die gegenständliche Planung übertragen, um die benötigten 229 m<sup>2</sup> zu erhalten (382 m<sup>2</sup> x 0,6 = 229 m<sup>2</sup>)

Die Gestaltung hat zu erfolgen wie im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buching-Nord II“ festgesetzt. Dort heißt es:

*„Die bisher intensiv genutzte Feuchtwiese wird hin zur seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese entwickelt. Hierbei hat eine zweischürige Mahd erfolgen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 01.08. durchgeführt werden darf. Je nach Entwicklung der Fläche hat eine Abstimmung zur Pflege mit der UNB zu erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Auf Düngung sowie Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Es hat eine bodenschonende Bewirtschaftung zu erfolgen (unter Berücksichtigung von Bodenverhältnissen bzw. Nässegrad und angemessene Bereifung zur Vermeidung von Fahrschäden).“*

Somit werden noch 114 m<sup>2</sup> Ausgleich für die gegenständliche Einbeziehungssatzung benötigt. Diese werden auf der Fl. Nr. 325/1 im Norden des gegenständlichen Baugrundstückes realisiert. Diese Fläche grenzt an die Trauchgauer Ach an. Dort findet sich derzeit eine Hochstaudenflur, was die Fläche bereits relativ hochwertig macht. Abgewertet wird die Fläche durch bestehende Ablagerungen. Diese Ablagerungen sollen entfernt und die Fläche zu einer artenreichen Hochstaudenflur aufgewertet werden. Dazu sollen Uferbegleitgehölze gepflanzt und die Fläche durch Mahd gepflegt werden (alle 2 Jahre abschnittsweise Mahd auf jeweils 50 Prozent der Fläche, Umtrieb also 4 Jahre). Zu Details wird auf den Pflege- und Entwicklungsplan verwiesen. Durch diese Maßnahmen wird die Fläche zu 50 Prozent als Ausgleichsfläche anerkannt. Das heißt, die Fläche von 262 m<sup>2</sup> wird mit 131 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche anerkannt und ist damit ausreichend groß für den fehlenden Ausgleich von 114 m<sup>2</sup>.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Pflege- und Durchführungsplan, M = 1:200, für die Kompensationsfläche Fl.Nr. 325/1 Gemarkung Trauchgau beschrieben. Dieser ist als Anlage der Satzung beigefügt.

### 3.2. Altlasten / Bodenschutz

#### Altlasten:

Die vorliegende Einbeziehungssatzung für den Bereich "Töpferweg" 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.

#### 4. Technische Infrastruktur

##### 4.1. Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt. Mit Schreiben von 20.08.2019 teilte sie zum Verfahren wie folgt mit:

*„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](mailto: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.“*

##### 4.2. Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt teilte mit E-Mail vom 27.08.2019 zum Thema Gewässerschutz wie folgt zum Verfahren mit:

*„Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise über die belebte Bodenzone zu versickern.“*

Zur Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 3101 teilte das Wasserwirtschaftsamt in derselben E-Mail vom 27.08.2019 wie folgt mit:

*„Die Ausgleichsfläche auf Flur - Nr. 3101 liegt in der zum Zwecke des Hochwasserschutzes hergestellten Flutmulde. Bei der Gestaltung und Pflege der Fläche ist deshalb darauf zu achten, dass der planmäßige Abflussquerschnitt erhalten bleibt und keine Abflusshindernisse verursacht werden.“*

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

#### 6. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Gemeinde Halblech

Johann Gschwill, Erster Bürgermeister

Kaufbeuren, 2019  
 Stadtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Thomas Haag, Stadtplaner



## Anlage 1

### Merkblatt zur Bauleitplanung 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 Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

#### B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

#### C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

**D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen**






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WWU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

**E Bebauung**

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im 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:

	<b>DN 80</b>	<b>Hydrant Unterflur</b> , z.B. Nennweite 80
	<b>DN 100</b>	<b>Hydrant Überflur</b> , z.B. Nennweite 100
	<b>50</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	<b>90</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		<b>Brunnen</b> - Feuerlöschbrunnen

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