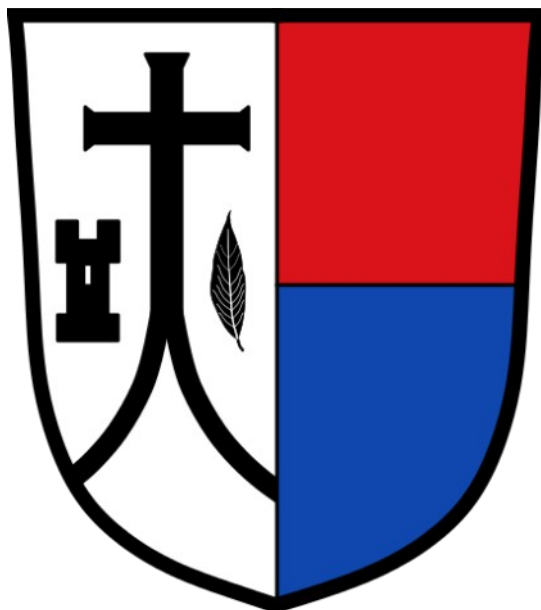


Gemeinde Friesenried
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Friesenried Süd – Am Salenwanger Mühlbach,
1. Änderung und Erweiterung“

Ergänzungen / Änderungen gegenüber Fassung vom 07.07.2021 in **ROT**

Entwurf
in der Fassung vom 20.10.2021

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begleitplan für den Ausgleich
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

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:	
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 Friesenried für den Bebauungsplan „Friesenried Süd – Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung und Erweiterung“ 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 Friesenried folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Friesenried, am Salachweg. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 135/4 (TF, Salachweg), 142 (TF), 274/2 (Waldweg) und 301, Gemarkung Friesenried.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,61 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 __.__.2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Geschosse 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.
- 4.2 Bei Wohngebäuden sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Für Garagen und Nebenanlagen gilt zudem die Linie nach 15.3. PlanZV.
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 6 der BayBO.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Garagen und Nebenanlagen dürfen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sowie der mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV umgrenzen Bereiche eingerichtet werden. Kleine Nebengebäude bis insgesamt max. 15 m² Grundfläche und Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen, errichtet werden.
- 6.2 Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5,0 m (einer Stellplatztiefe) einzuhalten.
- 6.3 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- 6.4 Garagen im Keller sind unzulässig.
- 6.5 Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die GaStellV.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- 7.2 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum oder zwei Obstbäume gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzbindungen gem. 7.4 können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- 7.3 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume sind zu bewahren und vor Ausfall zu schützen. Ausgefallene Exemplare sind artgleich oder nach Pflanzliste 2 zu ersetzen.
- 7.4 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind verbindlich zu pflanzen (Pflanzbindung). Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzmaßnahmen haben binnen zwei Jahren nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem qualifiziertem Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 7.5 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Ortsrandeingrünung mit einer zweireihigen Heckenstruktur (Raster: 1,5m x 1,5 m, versetzt gepflanzt) zu begrünen und mit je 2 Bäumen der Pflanzliste 1 zu überstellen.
Die Streuobstwiese ist mit einer extensiven Wiese (regionales Saatgut) zu begrünen und mit Obstbäumen nach Pflanzliste 1 mit mind. der in der Planzeichnung dargestellten Anzahl an Individuen zu überstellen.
- 7.6 Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „“) ist zu beachten.
- 7.7 Pflanzlisten:

Pflanzliste 1

Mindestqualität: Hochstamm, Obstgehölze auch Halbstamm, 3xv, mit Drahtballen, St.U. 14-16 cm

Bäume

Alnus incana	- Grau-Erle*
Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix sp.	- heimische Weiden (z.B. Silber-, Mandel-, Sal- etc.)
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme

Obstbäume

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60–100 cm.

Äpfel:	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger

Zwetschge: Wangenheims Früh

Sträucher

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Traubenholunder

Pflanzliste 2

Mindestpflanzqualität: Alleebaum, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) *
 Fagus sylvatica (Rotbuche) *
 Quercus robur (Stiel-Eiche) *
 Tilia cordata (Winter-Linde) *
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) *

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.8 Kompensationskonzept:

Eine Fläche mit ca. 0,3 ha Eingriff bei niedriger Eingriffsschwere und mit Bebauung geringer Dichte rechtfertigen, unter Einbezug der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, einen Ausgleich mit dem Faktor 0,25 zu 750 m². Hierzu wird die Fläche am Waldweg als abgestufter Waldrand entwickelt. Sie umfasst ca. 900 m², wovon bereits 140 m² bestehende Waldflächen sind. Damit verbleiben 760 m² zur Aufwertung, die gemäß dem Begleitplan (Anlage zur Planzeichnung, erstellt von H. Rösel, Fassung vom 15.06.2021) durchzuführen ist. Die Sicherung soll privatrechtlich mit Grundlast zu Gunsten des Freistaates erfolgen.

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

8.1 Für die Bauflächen werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	GFZ	Anzahl max. Geschosse	Wandhöhe (WH) max.	Bauweise	Dachneigung und -form
WA	0,3	0,45	II	5,9 m	o, ED	18° - 25° DN, SD
Alternativ	~	~	~	5,1 m	~	26° - 35° DN, SD

Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

II = maximal zwei Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss („I+D“) auszubilden ist
Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die OK FFB EG darf max. auf 739,9 m ü NN liegen

(ca. 0,30 m über dem Niveau der Aufschüttung nach Hochwasserschutz)

o = offene Bauweise

ED = Einzelhausbebauung oder Doppelhausbebauung

SD = Satteldach

DN = Dachneigung

8.2 Es sind nur Satteldächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche u. dgl.) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

8.3 Der Dachüberstand bei Wohnhäusern beträgt an allen Seiten 0,60 m bis 1,00 m.
 Für Garagen und Nebengebäude beträgt dieser 0,30 bis 0,80 m.

8.4 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur ziegelrote bis rotbraune 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 Dachaufbauten sind nur ab 30° DN und als stehende Gauben zulässig. Für die Gaubengestaltung gilt:

- o ihre Dachneigung entspricht der des Hauptgebäudes
- o ihr Fußpunkt liegt hinter der verlängerten Außenkante der Umfassungsmauer des Gebäudes
- o ihr First liegt mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst

- ihre Breite beträgt max. 2 m, die max. Höhe zwischen Dachanschnitt und Rahmenholz beträgt 1,20 m
 - sie liegt mind. ein Viertel der Längsseite des Daches vom Ortgang entfernt
 - je Dachseite ist nur eine Gaube zulässig. Ausnahmsweise kann ab 12,00 m Hauslänge eine weitere Gaube zugelassen werden, wenn diese mind. 1,20 m Abstand von der anderen hält
 - schräge oder negative Dachanschnitte sowie Schleppgauben und dreieckförmige Gauben sind unzulässig.
- 8.6 Fassaden:
Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur in gebrochenen weißen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Für diese und sonstige Bauelemente (Balkonverkleidungen, Fensterläden u. dgl.) sind Holz in Naturfarben vorgeschrieben. Glasbausteine oder Profilgläser sind nicht zulässig.
- 8.7 Für Nebengebäude bis 16 m² Grundfläche sind auch zulässig:
Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Betondachsteine etc.), beschichtete Metallbleche, Holzschindeln, Bitumenbahnen/ Folien und begrünte Dächer (auch extensiv).
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs- Teile etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
- 8.8 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.
- 8.9 Die maximale Giebelbreite für Wohngebäude beträgt 11,00 m. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude sowie Garagen werden dabei nicht eingerechnet.
- 8.10 An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Bauwerke müssen einheitlich gestaltet werden (durchlaufender First, gleiche Dacheindeckung in Material und Farbe, etc.)
- 8.11 Eckerkerbauten sowie Vorbauten oder Balkone über Eck sind unzulässig.
- 8.12 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem Gelände zulässig. Sie sind als Holzlattenzäune auszuführen. Beton- oder Metallpfosten müssen 0,15 m niedriger als der Zaun sein. Der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind bis 0,15 m Höhe gestattet. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
- 9.2 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu 1,00 m Breite und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.3 Die gemäß der Maßnahme zum Hochwasserschutz durchzuführende Aufschüttung ist bis zur Mindesthöhe gemäß der Hochwasserschutzmaßnahmen (739,59 im westlichen und 739,45 m üNN im östlicher Teilbereich) zulässig. Zu benachbarten Baugrundstücken ist der Geländeversatz flach auszugleichen.
- 9.4 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. Ist eine Versickerung nicht möglich kann gedrosselt in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden. Der Genehmigungsplanung ist ein Entwässerungsplan gem. § 3 Ziffer 6 Bauvorlagenverordnung (BauVorV) beizufügen.
- 9.5 Wege und Zufahrten dürfen nur im unbedingt notwendigen Maß versiegelt werden. Für zusätzlich zu befestigende Flächen sind z.B. wassergebundene Beläge oder Rasenpflastersteine mit einem Fugenbild von mindestens 2,5 cm zu verwenden.
- 9.6 Abgrabungen zum Zweck der, auch teilweisen, Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.
- 9.7 Keller sind als wasserdichte Wannen auszuführen.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf der nahen OAL 3 nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

11.2 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.

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.

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Aushub ist aufgrund der Ortsrandlage vor seiner Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

11.3 Landwirtschaftliche Emissionen

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

11.4 Forstwirtschaft:

Innerhalb von 30 m zu Wald besteht die erhöhte Gefahr von Sturmwurf. In diesen Bereichen wird empfohlen, keine Stellplätze oder Bauten einzurichten. Sofern dennoch derartige Nutzungen im Waldabstandsbereich eingerichtet werden sollen wird empfohlen, eine Haftungsverzichtserklärung zwischen Bauherren und Waldbesitzer zu treffen und Gebäude in entsprechend verstärkter Bauart auszuführen.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Friesenried Süd – Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung und Erweiterung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __. __. 2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Friesenried, den

Huber, erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Friesenried, westlich des Salachweges sowie östlich des Salenwanger Mühlbachs. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 135/4 (TF, Salachweg), 142 (TF), 274/2 (Waldweg) und 301, Gemarkung Friesenried.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,61 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

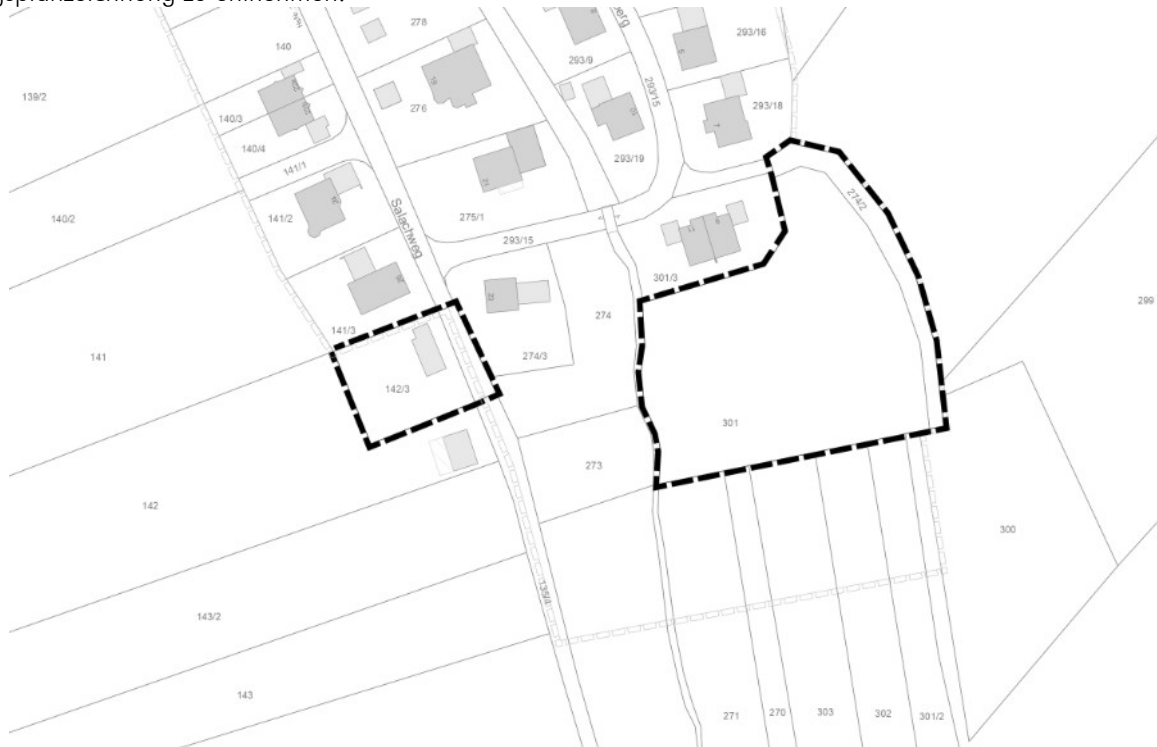


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Friesenried hat vor, weitere Bauplätze in Anbindung an die vorhandenen Siedlungsflächen zu entwickeln. Wegen des beständig hohen Siedlungsdrucks sollen an der gegebenen Stelle in direkter Anbindung an die bestehende Ortslage Bauflächen eingerichtet werden. Bisher gelten die Flächen als hochwassergefährdet. Zweck der Bauleitplanung ist, insbesondere in Übereinstimmung mit § 1 Abs. 3 und Abs. 6 Ziffer 2 BauGB, Siedlungsflächen auszuweisen und Wohnungsbau vorzusehen.

Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 5 WHG zur Optimierung des Hochwasserschutzes im Bereich wurde beim Wasserwirtschaftsamt bereits im Dezember 2019 gestellt. Nach Umsetzung der Maßnahmen ist die Bebauung der Grundstücke wegen der bewältigten Hochwassergefahrensituation denkbar. Die Ergebnisse des wasserrechtlichen Verfahrens wurden in die Bauleitplanung eingestellt.

Der Waldabstand zu den Gehölzen im Osten ist zu beachten. Ziel ist es, unter Achtung des Landschafts- und Ortsbildes, Bauflächen für Bauträger mit lokalem Bezug zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungsebenen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargestellt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (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.

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 1.3 (Z) Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in ausgewogenem Verhältnis zu Kaufbeuren

B V 1.3 (Z) keine unorganische Siedlungsentwicklung, Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung, Anbindung von Neubaufächen an bestehende Siedlungseinheiten

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

Die Gemeinde Friesenried liegt im allgemeinen ländlichen Raum und im Stadt- und Umlandbereich des östlich gelegenen Oberzentrums Kaufbeuren. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“ (B I 2.1 (Z)). Die Nähe zum Vorbehaltsgebiet bedingt, dass auf die Einbindung in die Landschaft verstärkter Wert zu legen ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Friesenried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hierin als Ortsrandeingrünung bzw. Fläche für die Landwirtschaft (beige) dargestellt. In Blau ist der Hochwasserstand von 1999 verzeichnet. Östlich liegen landschaftsbildlich prägende Wälder der Vorbehaltsgebietes Nr. 5. Südlich liegen wertvolle Böden aus den Überschwemmungsaue des Salenwanger Mühlbaches. Im Westen führt die OAL 3 an einer bisher noch nicht entwickelten Wohnbaufläche vorbei.

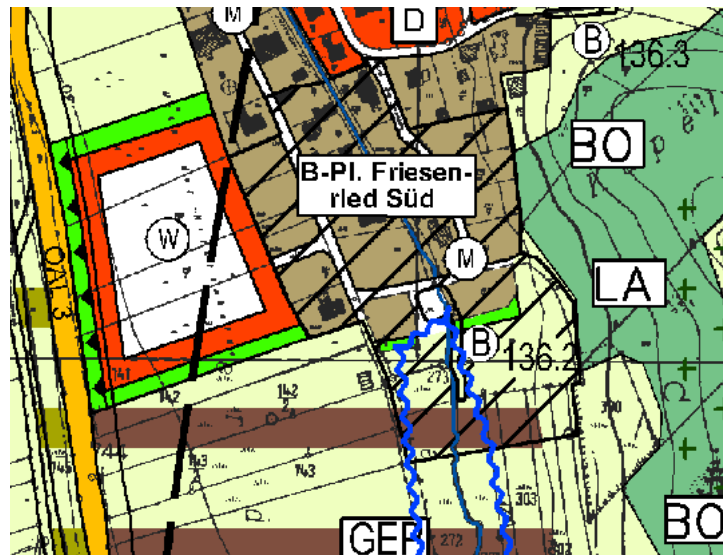


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenried, unmaßstäblich

3.3 Bebauungsplan „Friesenried Süd – Am Salenwanger Mühlbach“, i.d.F vom 03.11.1994

Der bestehende Bebauungsplan wurde von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu erstellt und mit Bescheid Nr. 50-610-7/2 vom Landratsamt Ostallgäu genehmigt und trat mit dem 13.3.1995 in Kraft.

Die bestehende Satzung sieht ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO mit Einschränkungen vor.

Der bestehende Bebauungsplan beinhaltet noch nicht das westliche Grundstück und sieht am Ort des neuen westlichen Teilabschnittes noch eine Streuobstwiese als private Grünfläche vor. Das Tosbecken und die Erdwälle für den Salenwanger Mühlbach sind nicht eingerichtet. Die Bebauung der Fl.-Nr. 301/3 weicht von den vorliegenden Baugrenzen ab. Die vorgesehenen Ortsrandeingrünungen sind erkennbar. Im Nordosten und Nordwesten sind jeweils ein Baufenster noch unbebaut. Die städtebaulichen Maße weisen für alle Flurstücke bis auf 293/13 und 293/14 zweigeschossige Bauten mit Dachgeschoss als 1. Obergeschoss, offene Einzel- oder Doppelhausbauweise bei GRZ 0,3 / GFZ 0,45 aus.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung des gültigen BBP

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Friesenried westlich des Salachweges sowie östlich des Salenwanger Mühlbach in Anschluss an die bestehende Bebauung. Der Salenwanger Mühlbach besitzt einen uferbegleitenden Grünstreifen mit Gehölzbewuchs. Die nicht überbauten Flächen werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die nördlich angrenzende Bebauung besteht aus Einzel- und Doppelhäusern, die vorwiegend zweigeschossig, mit rot gedeckten Satteldächern ausgestattet sind. Eingestreut finden sich massivere Bauten von früheren Stall-, Scheunen- oder Hofstellengebäuden. Dachgauben bzw. Quergiebel sind bei steileren Dächern vorhanden. Garagen werden oft ans Hauptgebäude angesetzt und besitzen durchgehend ebenfalls Satteldächer. Die Höhenlage der derzeitigen Ortsrandbebauung liegt bei ca. 739,0 m üNN.

Naturhaushaltliche Belange:

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu führt das Biotop 8129 B136.2 als lokal bedeutsame Heckenstruktur innerhalb der Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge (Naturraum 036-A) auf. Beim Friesenrieder Bach / Salenwanger Mühlbach ist im Oberlauf das Vorkommen von Stein- und Edelkrebs mit überregionaler Bedeutsamkeit verzeichnet. Ziele aus dem Bereich der Gewässer- und Feuchtgebietenentwicklung lauten auf den Ausbau zu einem naturnahen Gewässer mit Pufferstreifen und Optimierung der Bachläufe.

Bodenverhältnisse:

Nach Übersichtsbodenkarte liegen „Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“ vor. Die würmzeitlichen Sedimente enthalten vorwiegend Schotter aus sandigen Kiesen. Die Auensedimente im Untergrund wechseln in der Mächtigkeit und weisen Teils Auffüllungen auf. Zum Talrand hin dünnen die Schichten aus und Talkies steht direkt unter dem Mutterboden an. Der Grundwasserspiegel liegt nach geotechnischer Aussage einige Meter unter der Oberkante Gelände. Das Gelände steigt von der Landschaft zur Ortsrandbebauung hin leicht an. Nach Osten steigt das Gelände stark an (bewaldeter Moränenhügel).

4.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG.

4.3 Hochwassergefährdung

Die Berechnungen zum Hochwasserschutz zeigen für den Planbereich lokale Tiefpunkte, die bei Starkregenereignissen (HQ_{100}) überschwemmt würden. Um diesem Umstand vorzubeugen wird, nach erfolgter wasserrechtlicher Erlaubnis (nach § 5 WHG), zum Hochwasserschutz südlich der Ortslage eine Deichanlage eingerichtet. Die verloren gehenden Retentionsflächen werden im selben Zuge wieder ausgeglichen. Hierfür liegen vom Büro Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG, Kaufbeuren, gefertigte technische Planunterlagen vom 19.12.2019, Ergebnisse der hydraulischen Untersuchung vom September 2019, erstellt vom Ing.-Büro Dittmann, Kempten, sowie die geotechnische Stellungnahme vom 13.12.2019 des Ing.-Büro Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach, zugrunde.

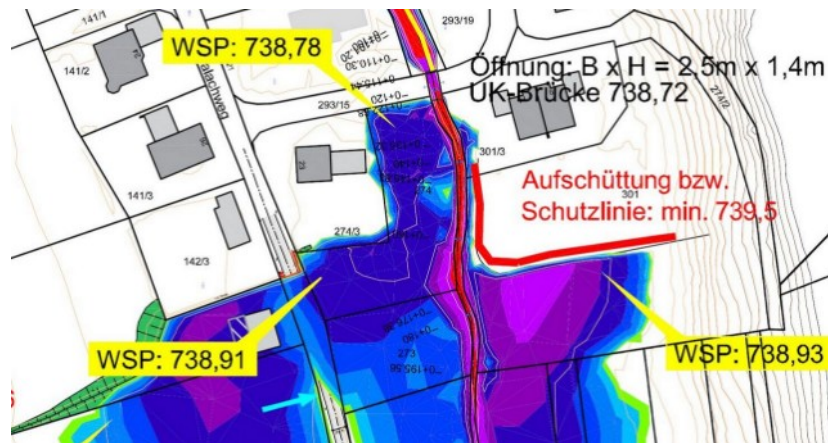


Abbildung 4: Hochwassermodell nach Umsetzung Maßnahmen; mooser ingenieure

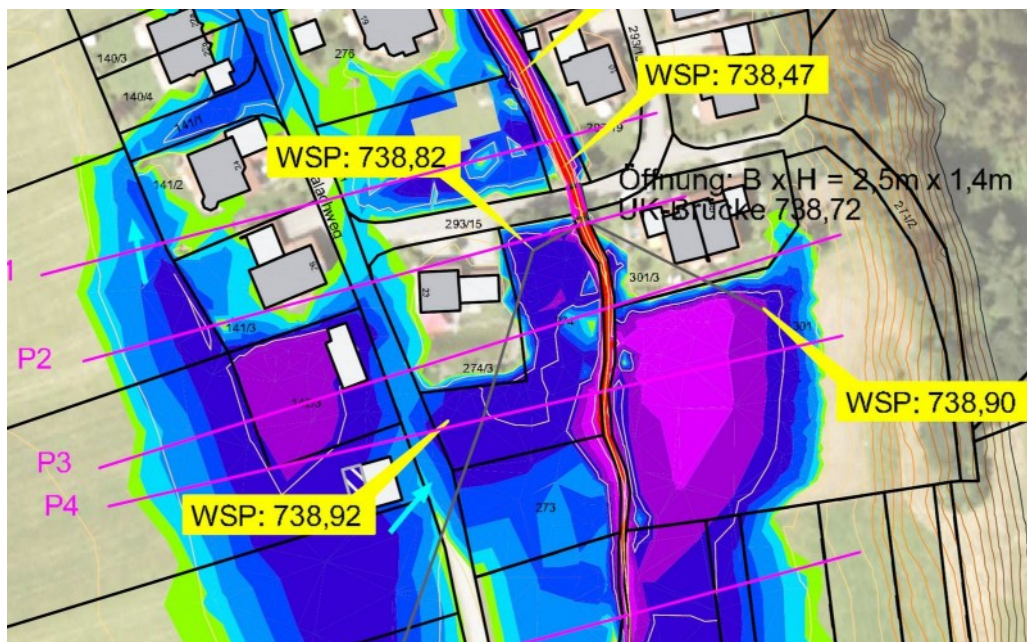


Abbildung 5: Hochwassermodell vor Umsetzung Maßnahmen, mooser ingenieure

Auflagen und Hinweise der Genehmigungsbehörde aus dem Planfeststellungsbeschluss zu den Hochwasserschutzmaßnahmen (Az: 41-6414/3 vom 24.03.2021) zur Bebauung der Flur-Nrn. 142/3 und 301

„13. Sofern die Auffüllung des Baugrundstückes Flur-Nr. 142/3 nicht gleichzeitig mit den Hochwasserschutzmaßnahmen realisiert werden, ist in jedem Fall der westlich des Baugrundstückes beginnende Damm entsprechend dem Regelprofil durchgehend bis zu der Stahlbetonwand des mobilen Hochwasserschutzelementes am Salachweg herzustellen. -A-

14. Die Auffüllung auf Flur-Nr. 301 ist erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Friesenried-Süd - Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung und Erweiterung" zulässig. -A-

15. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens für das Bauvorhaben auf Flur-Nr. 301 ist die Notwendigkeit eines Retentionsraumausgleichs abschließend zu prüfen. Ggfs. sind dann noch bauliche Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich (z. B. flächige Geländeabgrabung im südlichen Bereich des Grundstückes) zu planen und mit dem Bauvorhaben zu realisieren. -H-“

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Salenwanger Straße bindet die Bebauung auf Fl. 142/2 nach 500 m an die OAL 3 und 200 m weiter in Friesenried an die Hauptstraße an. Von dort führt die St 2035 in das ca. 6 km entfernte Oberzentrum Kaufbeuren. Die Bebauung der Fl. 301 wird, über einen öffentlichen Eigentümerweg geführt, an den auszubauenden Waldwegteil und die Straße Zum Schönberg angebunden. Der Eigentümerweg ist im Kurvenbereich verbreitert, um die Durchfahrbarkeit für größere Fahrzeuge (wie z.B. Löschzüge) sicherzustellen.

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. Die Leitungen im privaten Verkehrsflächenanteil sind mit Leitungsrechten zu sichern.

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 **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser ermöglichen eine bessere Nutzung der benötigten Flächen. Als flächensparende Bauweise sind diese, wie im bestehenden Bebauungsplan, ebenfalls für zulässig erklärt worden.

Das Dorfgebiet wird mit dem allgemeinen Wohngebiet umgürtet und abgeschlossen. Die Landwirtschaft ist immer noch für die Ortslage Friesenried insgesamt von einer gewissen Bedeutung, im Geltungsbereich jedoch nicht mehr ausreichend signifikant, um noch direkt ein Dorfgebiet zu postulieren. Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auch weiterhin auf 2 je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt. Die Bauflächen werden für Personenkreise ausgewiesen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde bzw. der näheren Umgebung haben. Durch den engeren sozialen Bezug zu Ort und Region werden zudem weniger Konflikte mit der Landwirtschaft zu erwarten sein.

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 festgesetzt. Der Bereich direkt am Waldweg soll keine Bauten erhalten. Gleichzeitig wird auch weiterhin der bachbegleitende Gehölzstreifen als ökologisches und landschaftsbildlich prägendes Element erhalten.

GRZ und GFZ wurden, wie auch die Bauweise auf den bestehenden Bebauungsplan abgestimmt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird nicht mehr nach den Kniestockhöhen, sondern über die Wandhöhe, die Giebelbreite und die Dachneigung begrenzt. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss kann so gestaltet werden, dass auch bei Hochwasser das Erdgeschoss voraussichtlich nicht überschwemmt wird.

Das gestalterische Grundkonzept des bestehenden Bebauungsplanes wird konzeptionell weitergeführt und in Teilen modernisiert bzw. auf die spezielle Lage angepasst.

Für die Ausprägung der Dachneigung ist eine Alternative vorgegeben, die steilere Dächer zulässt, sofern eine niedrigere Wandhöhe eingehalten wird. Dachaufbauten sind erst ab 30° Dachneigung zulässig, um eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Bei Nebengebäuden wird ein breiteres Gestaltungsspektrum für die Dächer eingeräumt.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Wahrung des Ortsbildes und dem Einfügen in die Landschaft. Die Hauptfirstrichtung wird am Salachweg vorgeschrieben. Hier ist das Gebäude giebelständig zur Straße zu errichten. Im östlichen Teil liegen die Gebäude nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Wegen der Geländesituation und der zu treffenden Hochwasserschutzmaßnahmen wird hier auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung verzichtet. Im Osten sind 25 m (Baugrenze) bzw. 20 m (15.3 PlanZV) Abstand zum östlichen Wald eingehalten.

Der Abstand für Garagen zum Bestandsbau beträgt im westlichen Teilbereich: 8,2 m und im östlichen 9,2 m. Die Abstände zwischen den Hauptgebäuden sind Gebietstypisch für den Bereich an der Straße Zum Schönberg (Durchschnitt: 11 m) bzw. Salachweg (Durchschnitt 14 m). Die Baugrenze hält daher von den Bestandsgebäuden je einen Abstand von 13,5 m. So können im Norden noch Garagen untergebracht werden und eine Gebietstypische Bebauungsstruktur aufrecht erhalten werden während gleichzeitig ein angemessener Abstand von den Bestandsbauten eingehalten wird.

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 Stellplatzsatzung). Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze und der nach dem Planzeichen 15.3 PlanZV umgrenzten Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb dieser, aber nicht auf festgesetzten Grünflächen.

5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 0,61 ha gliedert sich folgendermaßen auf (gerundet):

0,24 ha Grünflächen

(777 m² Streuobstwiese, 609 m² Uferstreifen + Bestandsgehölze, 988 m² privates Grün)

0,13 ha Flächen für Wald

(900 m² abgestufter Waldrand, 466 m² Waldweg)

0,08 ha Verkehrsflächen

(233 m² neuer öffentlicher Eigentümerweg, 157 m² Bestand: Salachweg)

0,16 ha Bauflächen

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die potenzielle natürliche Vegetation in den Bachniederungen wären Grauerlen-Auwälder bzw. Erlen-Eschenauwälder. Aufgrund der anthropogenen Einflüsse in den besiedelten Bereichen ist dies jedoch auch hier nicht vorliegend. Es liegen jedoch biotopkartierte Strukturen vor: Der Gehölzbestand der Hecke (Biotop 8129-0136-002) des Salenwanger Mühlbachs ist zu bewahren. Die Bauflächen erhalten zudem eine Eingrünung und werden somit besser in die Landschaft eingebunden. Die im bestehenden Bebauungsplan notierte Streuobstwiese wird überarbeitet: im nördlichen Teil wird entlang der Bewaldung am Talrand ein abgestufter Waldrand gemäß dem Begleitplan entwickelt, darauf schließen sich südlich die mit Obstbäumen zu überstellenden Extensivwiesen an. Der westliche Teil wird bis auf den 10 m breiten Gewässerbegleitstreifen den Privatgärten zugeschlagen. Nach 2.3 des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan wird herausgestellt:

„Die Waldränder sollen in der Region, insbesondere im Bereich der Schotterplatten und der Iller-Lech-Vorberge mit standortgerechten Laubbaumarten durchmischt und insbesondere an Süd- und Westrändern durch naturnahe Säume und Brachestreifen aufgewertet werden.“

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Die Festsetzungen zu den Pflanzungen auf den privaten Grundstücken als gärtnerisch gepflegtes Grün tragen positiv zum Ortsbild und zur ökologischen Wertigkeit bei.

Die anzulegenden Hochwasserdämme sind einzugrünen und sind, wo möglich, in das Konzept zur Ortsrandeingrünung einbezogen. Die Bestandsgehölze entlang des Salenwanger Mühlbaches sind dabei zu erhalten oder bei Ausfall - möglichst gleichwertig - zu ersetzen.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün bewirtschaftet. Entlang des Salenwanger Mühlbaches bestehen Ufergehölze.

Der Eingriff umfasst ca. 0,3 ha: Fl. 142/3 (TF), sowie die Bauflächen und der Gartenbereich der östlichen Bauplätze auf Fl. 301. Die mit T-Linien umgrenzten Flächen stellen Bestandsgrün bzw. Ausgleichsflächen dar und keinen Eingriff. Die Verkehrsflächen sind im Bestand vorhanden und ebenfalls nicht Teil des Eingriffs.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung hat die Böden im Gebiet stark anthropogen beeinflusst. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der grundwasserbeeinflusste Boden lediglich in der Filterfunktion seine Bedeutung voll erfüllen. Als Intensivgrünland ist somit ein Gebiet niedriger Bedeutung (Kategorie I) und, wegen der lockeren Bebauung (GRZ $\leq 0,35$), geringer Eingriffsschwere (Typ B) vorliegend. Das Feld B 1 (Faktoren 0,2 – 0,5) wird gewählt. Trotz der getroffenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen entsteht ein Eingriff, der auszugleichen ist. Es wird der Faktor von 0,25 für den Ausgleich herangezogen. Die somit erforderlichen 750 m² an Kompensation werden mit der Einrichtung eines abgestuften Waldrandes im Osten der Baufelder mit Netto 760 m² voll abgegolten. Die gesamte Fläche für den Waldrand von ca. 900 m² beinhaltet bereits 140 m² an Baumbestand. Dieser Teil kann keinen Beitrag zur naturschutzfachlichen Aufwertung enthalten und wird daher abgezogen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Auf die Immissionen durch die Bewirtschaftung der benachbarten Nutzflächen der Landwirtschaft wird hingewiesen. Diese sind unvermeidlich und zu dulden.

Die Kreisstraße OAL 3 liegt in ausreichender Entfernung. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Aufgrund der Ortsrandlage ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

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.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Straßen

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind, soweit möglich, mit wassergebundenen Decken auszuführen.

8.2 Wasserwirtschaft

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. Es ist mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Keller sind technisch gegen Wassereinfluss zu wappnen.

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

Gewässerschutz (Wasserwirtschaftsamt Kempten):

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserversickerung das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten und anzuwenden sind. Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist in der Regel eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV mit den dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW (Grundwasser) möglich.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Lechwerke Verteilnetz GmbH.

Schreiben vom 07.10.2020 / LEW-VGNR.: 1444:

„Bestehende 1-kV-Kabelleitung

Im Geltungsbereich befindet sich eine 1-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft. Die Lage der Kabelleitung kann dem beiliegendem Kabellageplan M = 1 : 500 entnommen werden. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1m beiderseits der Trasse. Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten-von der ausführenden Baufirma-die aktuellen Kabellagepläne bei unserer Betriebsstelle Obergünzburg (Günzacher Straße 11, 8763 4 Obergünzburg, Tel.: 08372/9214-44, oberguenzburg@lew-verteilnetz.de) zu beschaffen.

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Das beiliegende Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel bitten wir zu beachten.

Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist nach Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- *Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,*
- *das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,*
- *die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung“

Zur Anbindung an die Telekommunikations-Infrastruktur teilt die Deutsche Telekom, Kempten, mit:

„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.“

Hinweis der Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, S01048850/S01048882 VF + VFKD, mit E-Mail vom 23.08.2021

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com)

8.4 Brandschutz

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

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 der Gemeinde Friesenried zur Verfügung gestellte, amtliche digitale Flurkarte verwendet.