

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

Einbeziehungssatzung über die Einbeziehung
von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Fl. Nr. 2421 Gemarkung Schwangau

in der Fassung vom 10.09.2012

Inhaltsverzeichnis:

- Planzeichnung der Satzung
- Verfahrensabläufe
- Satzung
- Begründung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schwangau hat am 18.06.2012 den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Fl. Nr. 2421 Gemarkung Schwangau, Ortsteil Brunnen, gefasst.
2. Der Entwurf der Satzung wurde am 18.06.2012 beraten und für das Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 + 3 sowie Satz 2 BauGB gebilligt.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit der Übersendung der Unterlagen, Schreiben vom 26.6.2012 gemäß § 4 BauGB beteiligt.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.06.2012 bis 31.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu und zum Aufstellungsbeschluss erfolgte am 20.06.2012.
5. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.09.2012 abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Gemeinde Schwangau

Sontheimer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Einbeziehungssatzung tritt die Satzung in Kraft.

Einbeziehungssatzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schwangau folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 18.06.2012. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 18.06.2012 beigefügt.

§ 2 Umgriff /Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt südöstlich des Ortsteils Brunnen, entlang der östlichen Seite der Seestraße. Das Grundstück ist mit einer Hofstelle Haus Nr. 58 und Haus Nr. 58a bebaut. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 2421 gemäß der Abgrenzung des nachfolgenden Lageplanes mit einer Größe von 1.896 qm.

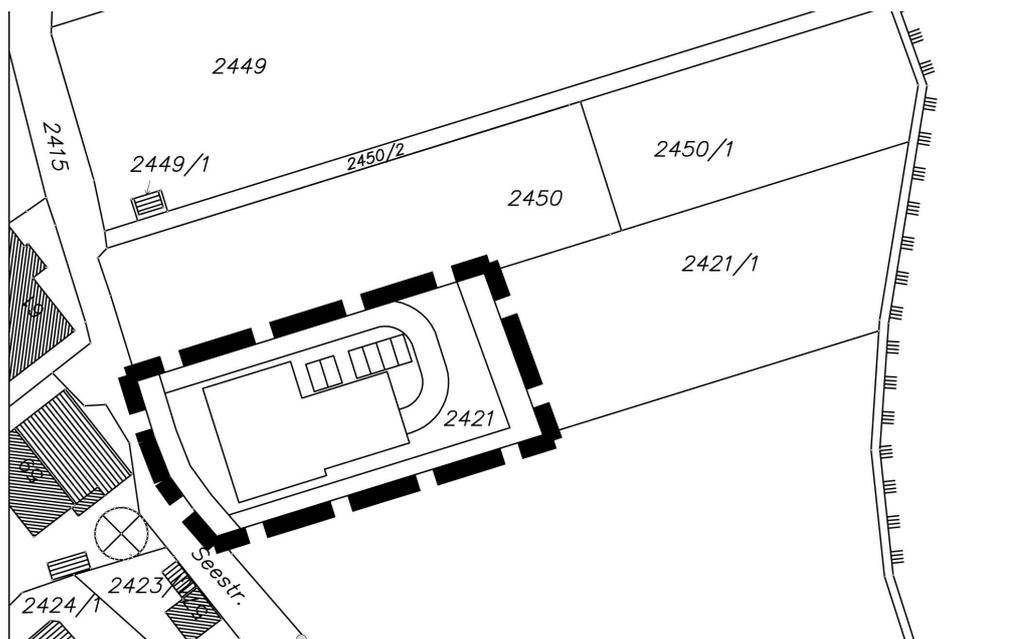


Abbildung 1: Lageplan – unmaßstäblich

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, nach der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.06.2012 sowie nach den nachfolgenden Bestimmungen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung haben sich in ihrer Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Es gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.
3. Auf der einbezogenen Fläche ist ein Wohngebäude mit Tiefgarage zulässig. Die Zahl der Wohnungen im neu hinzutretenden Wohngebäude wird auf maximal 12 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Es ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Für das geplante Wohngebäude (II + D) beträgt die Wandhöhe maximal 7,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand. Die OKEG RFB liegt maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände bzw. Hinterkante Seestraße. Es gilt die offene Bauweise.
Es gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die Bayerische Bauordnung.
Das Gebäude ist innerhalb der durch eine Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche zu errichten.
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Schwangau in der jeweils gültigen Fassung.
Es sind nur Satteldächer zulässig. Solar- bzw. Kollektoranlagen sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren; Aufständereien sind nicht zulässig.
4. Die beiden Gebäude Haus Nr. 58 und Nr. 58a werden zur Errichtung des unter Ziffer 1 genannten neuen Wohngebäudes entfernt.

§ 4 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

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

2. Für die zu verwendenden Sträucher und Bäume steht nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

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

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

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Obstgehölze:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische, Weinbirne, Alexander Lucas,

Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

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

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2 m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
4. Der mit 240 m² errechnete Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Plangebietes am östlichen und südlichen Rande als Teil der Ortsrandeingrünung festgesetzt. Es ist nur autochtones Pflanzgut zu verwenden. Nadelgehölze sind auf einen Anteil an den Gehölzen auf 10 % zu beschränken.

§ 5 Hinweise

1. Die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung sind entschädigungslos hinzunehmen.
2. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes.
3. Das Baugelände im Bauleitplanbereich liegt bei einem HQ100 hochwasserfrei. Bei Extremereignissen kann der Wasserspiegel im Forggensee bis auf 784,00 m ü NN ansteigen. Es wird deshalb empfohlen, die Tiefgarageneinfahrt mind. Auf 784, 00 m ü NN anzuheben. Die Lichtschächte und sämtliche Öffnungen in der Tiefgarage sind auf das Niveau von 784,00 m ü NN hoch zu ziehen und wasserdicht auszubilden, siehe auch Ziffer 3.5 der Begründung.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Schwangau,

Sontheimer, 1. Bürgermeister

Begründung

zur Einbeziehungssatzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Schwangau, östlich Seestraße am südöstlichen Rande von Brunnen.

1. Veranlassung

Die Gemeinde Schwangau hat am 18.06.2012 die Erstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstücke Fl. Nr. 2421, Gemarkung Schwangau gefasst:

„Der Gemeinderat beschließt zur Abrundung der Bebauung östlich der Seestraße auf dem Grundstück Fl. Nr. 2421 Gemarkung Schwangau den Erlass einer Einbeziehungssatzung und beauftragt die Verwaltung mit der Einleitung des notwendigen Verfahrens. Die Satzung soll Festsetzungen für die Gestaltung eines Gebäude und Auflagen zur Ortsrandeingrünung enthalten. Es soll ein Wohngebäude mit Tiefgarage zulässig sein. Die Bebauung hat sich an der umgebenden Bestandsbebauung zu orientieren.“

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst somit das Grundstück mit der Flurnummer 2421 der Gemarkung Schwangau. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der in der Satzung abgebildete Lageplan bzw. die Planzeichnung in der Fassung vom 18.06.2012, die der Satzung beigefügt ist.

2. Planung

2.1 Allgemeines und Verfahren

Die Voraussetzungen für eine solche Einbeziehungssatzung liegen vor. Gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB kann „die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Der jetzige südöstliche Ortsrand an der Seestraße in Brunnen ist durch die bestehende Hofstelle mit einem rückwärtigen weiteren Wohngebäude geprägt. Auch die in § 34 Abs. 5 genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer solchen Einbeziehungssatzung liegen vor:

- Die geplante Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und
- es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben.

Der bestehende Flächennutzungsplan schließt das Grundstück als Siedlungsfläche ein.

Eine besondere Umweltprüfung im Sinne von § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist mit dieser Satzung und beabsichtigten Bebauung nicht verbunden. Allerdings sind Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen, siehe hierzu Ziffer 2.3 Grünordnung dieser Begründung.

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und 6 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Es soll durch die gegenständliche Einbeziehungssatzung die durch die abzureißende Hofstelle einbezogen werden.

2.2 Bauliche Gestaltung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen dieser Einbeziehungssatzung und nach § 34 BauGB. Es können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese „einzelnen Festsetzungen“ keine Dichte aufweisen, die einem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nahe kommen.

Das jeweilige Vorhaben hat sich in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Die vorhandene Bebauung der landwirtschaftlichen Hofstelle mit rückwärtigem Gebäude wird abgerissen. Für das geplante Wohngebäude mit II+D Bebauung ist eine Wandhöhe von 7,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante Dachhaut, wobei die OK EG RFB bei 784,25 m über NN zugrunde gelegt ist. Dies bedeutet, dass das EG maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegt.

Die Dächer der Gebäude sollen mit einem Satteldach ausgebildet werden. Solarplatten oder Kollektoren sind unmittelbar auf der Dachfläche zu monieren. Sogenannte Aufständereien sind nicht zugelassen.

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wurde in der Satzung unter § 3 Ziffer 3 auf die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung hingewiesen. Siehe hierzu auch die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

In § 4 Absatz 1 der Satzung erfolgt ein Hinweis, wonach die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen von den Erwerbern bzw. Besitzern der Vorhaben hinzunehmen sind.

Nach Mitteilung des Sachgebietes Abfall- und Baurecht befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

Die Erschließung ist über die Seestraße gesichert. Kanal und sonstige Versorgungsleitungen sind vorhanden. Das Grundstück kann unmittelbar angeschlossen werden.

Immissionsschutz:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind für die Vorhabensfläche und deren Nachbarschaft Mischbauflächen dargestellt.

2.3 Grünordnung

Die geplante Bebauung ist harmonisch in die Landschaft einzubinden. Daher ist eine standortgerechte Ortseingrünung zu gestalten.

Das Grundstück ist bislang mit der Landwirtschaftlichen Hofstelle (Haus Nr. 58) und einem rückwärtigen Gebäude überbaut. Besondere Artenvorkommen konnten nicht festgestellt werden. Es befinden sich hier auch keine gebietstypischen Festlegungen wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Biotope. Wie bereits ausgeführt, ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Das Gelände ist fast eben.

Hinsichtlich der Eingriffs- Ausgleichsflächenregelung ist auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden. Dabei sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

Nach dem Bayerischen Leitfaden kann für solche Fälle auf die differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden, wenn die Planung aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Für die Einbeziehungssatzung wurde auch ein grünordnerisches Konzept entwickelt und hieraus die Ortsrandeingrünung in Verbindung mit der Ausgleichsfläche integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1a–b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als landwirtschaftliche Hofstelle und im Umfeld als Intensivgrünland bzw. als Lagerplatz genutzt wird. Es sind weder biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete noch spezielle artenschutzrechtliche Arten betroffen, die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „saP“ erforderlich machen würden.

Es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- Konzentration der Bäume und Sträucher entlang der östlichen und südlichen Grenze des einbezogenen Grundstücks und
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt. Das Gelände ist eben.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen. Das Baugelände liegt bei einem HQ 100 hochwasserfrei. Es wird wegen der Hochwasserfreilegung der Tiefgarage auf Ziffer 3.5 Wasserwirtschaft der Begründung verwiesen.

Es liegt keine ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden in das Grundwasser eindringen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es werden bei der Zu- und Einfahrt, Stellplätzen und sonstigen Randstreifen wassergebundene Beläge eingesetzt. Das Forggenseeufer ist vom rückwärtigen Gebäude Haus Nr. 58a ca. 80 m entfernt.

Schutzgut Luft / Klima:

Das Gebiet der Satzung ist als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan vorbereitet und dort als geeignet erkannt worden, ohne dabei die Schutzgüter Luft und Klima negativ zu beeinflussen.

Aufgrund der des insgesamt kleingliedrig geprägten Charakters ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für andere Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Gebiet der Abrundung liegt in der Ebene. Es handelt sich um den südöstlichen Rand des vom Fremdenverkehr und der noch intakten Landwirtschaft geprägten Ortsteils Brunnen.

Eine exponierte Lage wird nicht in Anspruch genommen. Insofern werden sich die geplanten Gebäude gut in die freie Landschaft einfügen. Zur Einbindung in die Landschaft werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Zusammenfassung

Der Ausgleich wird in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung entlang der östlichen und südlichen Grenze des eingezogenen Grundstücks sichergestellt.

3. Hinweise und Empfehlungen / Erschließung:

3.1 Abfallwirtschaft:

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 geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen, die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Schwangau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

3.2 Bodendenkmalpflege:

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten, sind keine Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierung Hügellgräber, Schanzen, Burgställe, Altstrassen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Im Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Brandschutz:

Es wird auf das als Anlage 1 beigefügte Merkblatt zur Bauleitplanung verwiesen.

3.4 Stromversorgung und Telekommunikation:

Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches „Fl. Nr. 2421“ im Gemeindeteil Brunnen ist über das regionale Mittelspannungs-Verteilungsnetz (20-kV) und die bestehende, sich jedoch außerhalb befindliche 20 kV-Trafostation „Seestraße“ der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co.KG, Füssen, sichergestellt.

Für den Stromanschluss der geplanten Bebauung müssen im Zuge der Erschließung neue 1 kV-Erdkabel (400/230 Volt) verlegt und das bestehende Niederspannungs-Verteilungsnetz verstärkt werden.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde mit Schreiben vom 27.06.2012, Az: 2012337 folgendes mitgeteilt:

„...die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden bei:

E-Mail: Tak-Vcs-Offenburg@vivento-cs.de,

Fax: 0391-580108490

Telefon: 0781-9194473279

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht.

Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es wäre daher rechtswidrig und müsste zurückgenommen werden.

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 mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PT1 23

Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen...“

Für beide Medien gilt, dass eine rechtzeitige Information zur straßenbau- und spartentechnischen Erschließung des betroffenen Grundstücks sichergestellt werden soll, um ein koordiniertes Vorgehen zu gewährleisten.

3.5 Wasserwirtschaft:

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat mit Schreiben vom 3.7.12 folgendes mitgeteilt:

„...Das Baugelände im Bauleitplanbereich liegt bei einem HQ100 hochwasserfrei.

Bei Extremereignissen kann der Wasserspiegel im Forggensee bis auf 784,00 m ü NN ansteigen.

Es wird deshalb von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Kempten empfohlen, die Tiefgarageneinfahrt mindestens auf 784,00 m ü NN anzuheben. Die Lichtschächte und sämtliche Öffnungen in der Tiefgarage sind auf das Niveau von 784,00 m ü NN hoch zu ziehen und wasserdicht auszubilden.

Im Hochwasserfall steigt der Grundwasserstand bis knapp unter das vorhandenen Geländeniveau an (Entgegen der Aussage in der Begründung vom 06.06.2012 unter dem Punkt „Schutzgut Wasser“), dem entsprechende bauliche Maßnahmen wie ein wasserdichtes Kellergeschoß und eine ausreichende Auftriebssicherheit werden empfohlen und sind von dem Bauwerber eigenverantwortlich vorzunehmen.

Nach unserem Kenntnisstand wird das Schutzgebiet für die Wasserversorgung Schwangau derzeit neu ermittelt.

Eine Schutzgebietsneuausweisung ist noch nicht erfolgt, wodurch derzeit kein ausreichender Schutz der Wasserversorgung gegeben ist. Mit freundlichen Grüßen, Bernd Engstle,“

Gemeinde Schwangau,

Marktobersdorf, 10.09.2012
abtPlan – Büro für kommunale Entwicklung

Sontheimer, 1. Bürgermeister

Gerhard Abt, Stadtplaner

Anlagen:

1. Merkblatt der Kreisbrandinspektion

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Anlage 1

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechen.
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 Rettungsfahrzeugedienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

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

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen,

das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

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

E Bebauung

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

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur , z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur , z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnien

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