

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

Einbeziehungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Fl. Nr. 2423/2, 2424, 2424/1 und 2427 Gemarkung Schwangau

in der Fassung vom 10.03.2014

Inhaltsverzeichnis:

- Planzeichnung der Satzung
- Verfahrensvermerke
- Satzung
- Begründung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schwangau hat am 16.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Fl. Nr. 2423/2, 2424, 2424/1 und 2427 Gemarkung Schwangau, Ortsteil Brunnen, gefasst.
2. Der Entwurf der Satzung wurde am 16.12.2013 beraten und für das Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 + 3 sowie Satz 2 BauGB gebilligt.
3. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit der Übersendung der Unterlagen, Schreiben bzw. E-Mail vom 19.12.2013 und Termin 31.01.2014 gemäß § 4 BauGB beteiligt.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.12.2013 bis 31.01.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu und zum Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.12.2013.
5. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.03.2014 abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Gemeinde Schwangau



Sontheimer, 1. Bürgermeister



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

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Brunnen an der Ecke Forggenseestraße und Seestraße, 87645 Schwangau

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 10.03.2014. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 10.03.2014 beigelegt.

§ 2 Umgriff /Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt nördlich der Forggenseestraße und westlich der Seestraße und schließt das Haus Forggenseestraße 121, die Hofstelle Seestraße 59 sowie das Haus Seestraße 57 ein. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 2423/2, 2424, 2424/1 und 2427 gemäß der Abgrenzung des nachfolgenden Lageplanes ein. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,6 ha auf.

§ 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 10.03.2014 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.
Hinweis: Es gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Schwangau vom 15.02.2012 und die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Gemeinde Schwangau (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 25.06.1997, jeweils in der gültigen Fassung.

3. Es sind folgende Vorhaben zulässig:

- 3.1 Auf der einbezogenen Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 2424 ein Wohngebäude in der Größe von ca. 14 m Breite und 22 m Länge zulässig. Hierfür kann der bestehende und nach Süden orientierte Baukörper mit ca. 12 m x 12 m Größe abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Es ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Die OKEG RFB liegt maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände bzw. Hinterkante Forggenseestraße. Es gilt die offene Bauweise.

- 3.2 Auf der einbezogenen Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 2427 ist ein Wohngebäude von ca. 10 x 12 m Grundfläche in I+D Bauweise zulässig.

- 3.3 Es gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die Bayerische Bauordnung. Die beiden vorgenannten geplanten Gebäude sind innerhalb der durch eine Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche zu errichten.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze, pro Ferienwohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen, im Übrigen gilt die unter Ziffer 3.1 genannte Stellplatz und Garagensatzung der Gemeinde Schwangau.

Es sind nur Satteldächer mit Dachüberstand und einer Dachneigung von 18° bis 26° zulässig. Solar- bzw. Kollektoranlagen sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren; Aufständereien sind nicht zulässig.

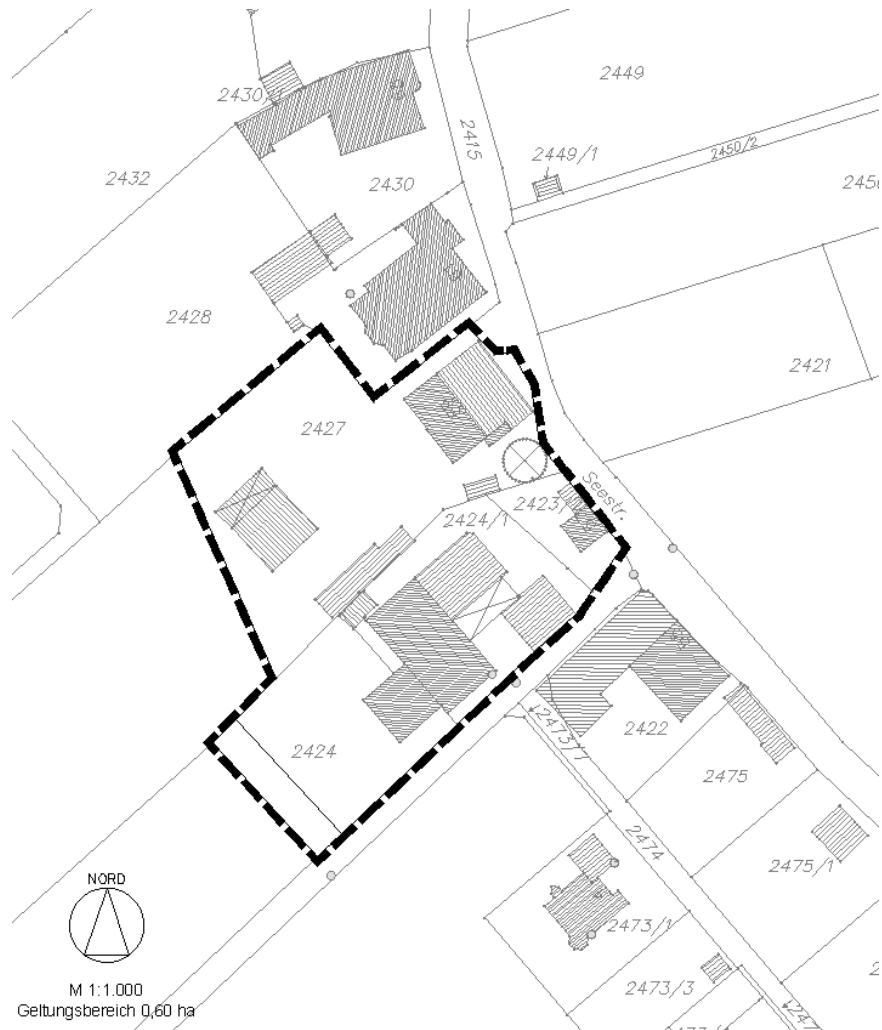


Abbildung 1: Lageplan – unmaßstäblich
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 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 350 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 avellana	Haselnuss
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 Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
4. Der mit 200 m² errechnete Ausgleichsbedarf wird für den Eingriff auf dem Grundstück Fl. Nr. 2424 Gmk. Schwangau auf der externen Fläche, Fl. Nr. 2735/1 als Streuobstwiese festgesetzt. Näheres siehe Planzeichnung der Satzung.

§ 5 Hinweise

1. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB entschädigungslos hingenommen werden.
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 Denkmalschutz-

behörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Schwangau,



Sontheimer, 1. Bürgermeister

Begründung

zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Schwangau, westlich der Seestraße und nördlich der Forggenseestraße am südwestlichen Rande von Brunnen.

1. Veranlassung

Die Gemeinde Schwangau hat am 16.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke mit der Fl. Nr. 2423/2, 2424, 2424/1 und 2427 Gemarkung Schwangau gefasst. Es soll auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2424 ein vorhandenes Gebäude abgerissen und durch ein neues, größeres Gebäude ersetzt werden. Dieser Neubau greift in den Außenbereich hinein. Er ist durch die Bestandslinie des § 34 BauGB nicht mehr erfasst. Insoweit ist die Einbeziehungssatzung erforderlich. Das bestehende nach Südwesten ausgerichtete Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 12 x 12 m wurde 1846 ohne Keller errichtet. Seine derzeitige Nutzung besteht aus Ferienwohnungen, einem Frühstücksraum und der Wohnung des Betreibers. Das gesamte Gebäude ist dringend renovierungsbedürftig. Der Zuschnitt und die Ausstattung der Ferienwohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, auch unter Beachtung der Zielsetzung der Regionalplanung und des Tourismusverbandes, das Angebot von Ferienwohnungen auf einen gehobenen Qualitätsanspruch zu verbessern. Dies soll mit dem vorgenannten Projekt geschehen. Die Ferienwohnungen sollen für eine 4 bis 5 Sterne - Kategorie ausgelegt werden.

Der Umgriff wird so gewählt, dass auch ein weiteres geplantes Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 2427 erfasst wird. Auf diesem nordwestlich benachbarten Grundstück will einer der Söhne ein Einfamilienhaus mit Garage errichten.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst somit die Grundstücke mit der Flurnummer 2423/2, 2424, 2424/1 und 2427 der Gemarkung Schwangau. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich in der Fassung vom 10.03.2014, der Bestandteil der Satzung 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 südwestliche Ortsrand an der Seestraße Ecke Forggenseestraße in Brunnen ist durch die bestehenden zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit rückwärtigen Nebengebäuden der ehemaligen Landwirtschaft 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,
- Das Plangebiet liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsfläche,
- 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 Plangebiet als Siedlungsfläche ein.

Eine besondere Umweltprüfung im Sinne von § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist mit dieser Satzung und bei der 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.

2.2 Bauliche Gestaltung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die beiden oben genannten geplanten 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 baulichen Gestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2424 wird das nach Südwesten ausgerichtete Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 12 m x 12 m abgerissen und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Das neue Gebäude wird nach Südwesten um ca. 10 m erweitert und erhält dadurch eine Grundfläche von ca. 14 x 22 m. Das bestehende Gebäude ist nicht unterkellert. Die Räume sind dringend renovierungsbedürftig. Die Anforderungen des Deutschen Tourismusverbandes an die gestellten Anforderungen an die gehobene Klassifizierung sollen geschaffen werden. Dies schließt auch Nebenräume, ein neues Energiekonzept und ein kleiner Wellnessbereich, teilweise im Untergeschoss, ein.

Die vorhandenen Ferienwohnungen sollen durch neue in gehobener Klassifizierung ersetzt und die Gesamtzahl der Ferienwohnungen auf 6 FW erhöht werden. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück in den vorhandenen Nebengebäuden untergebracht werden.

Der geplante Baukörper entspricht mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss der vorhandenen Bebauung.

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2427 soll für einen der beiden Söhne der Standort für ein neues Einfamilienwohnhaus mit einer Doppelgarage eingeplant werden. Das Grundstück wird entsprechend der neuen Situation aufgeteilt, wobei ein gegenseitiges Überfahrrecht eingeräumt werden soll. Näheres hierzu ist im späteren Einzelgenehmigungsverfahren zu klären.

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

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wurde in der Satzung unter § 3 Ziffer 2 auf die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung hingewiesen.

In § 5 Absatz 1 der Satzung erfolgt ein Hinweis, wonach die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen von den Erwerbern bzw. Besitzern der Vorhaben hinzunehmen sind.

2.3 Altlasten und Schutzgut Boden: (Siehe Schreiben des LA OAL vom 17.01.2014)

„Altlasten:

Die vorliegende Einbeziehungssatzung für das Gebiet Brunnen West 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.“

2.4 Die Erschließung ist über die Seestraße bzw. die Forggenseestraße gesichert. Kanal und sonstige Versorgungsleitungen sind vorhanden.

2.5 Niederschlagswasser:

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB per Email vom 09.01.2014 folgendes mitgeteilt:

„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Das Niederschlagswasser ist flächenhaft zu versickern.

Zur Hochwassersituation und den damit verbundenen Grundwasserständen wird nachfolgender Hinweis aufgenommen aufzunehmen:

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 Lichtschächte und sämtliche Öffnungen auf das Niveau von 784,00 m ü NN hoch zu ziehen und wasserdicht auszubilden. Im Hochwasserfall steigt der Grundwasserstand bis knapp unter das vorhandene Geländeniveau an. Dementsprechende bauliche Maßnahmen wie ein wasserdichtes Kellergeschoß und eine ausreichende Auftriebssicherheit werden empfohlen und sind von dem Bauwerber eigenverantwortlich vorzunehmen.

2.6 Immissionsschutz:

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

3. Grünordnung

Die geplante Bebauung ist harmonisch in die Landschaft einzubinden. Daher ist eine standortgerechte Ortseingrünung zu gestalten. Der Planbereich bei dem Vorhaben Forggenseestraße 121 ist bislang als Hausgarten gestaltet. Bei dem Vorhaben im Grundstück Seestraße 59 handelt es sich um eine Hoffläche, auf der entlang der nördlichen Grenze Brennholz gelagert wird und als Bewegungsfläche vor dem Forstbetriebsgebäude dient. Besondere Artenvorkommen konnten nicht festgestellt werden. Es befinden sich hier auch keine gebietstypischen Festlegungen wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Biotope. 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.

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 für das betroffene Grundstück Fl. Nr. 2424 folgende Aussagen getroffen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Hausgarten und im Umfeld als Intensivgrünland 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 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. 121 ca. 120 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 südwestlichen 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 Eingriff erfolgt für die Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf einer externen bisher als Grünlandfläche genutzten Fläche. Es handelt sich um das Grundstück mit der Fl. Nr. 2735/1 Gemarkung Schwangau, siehe Übersichtslageplan. Es wird eine Streuobstwiese mit Obstbäumen festgesetzt. Die Auswahl der Arten erfolgt nach der Liste in § 4 Ziffer 2 der Satzung. Die Fläche soll extensiv gemäht werden. Der Bereich wird abgepflockt und somit gegenüber der intensiven Grünlandfläche gesichert. Weitere Einzelheiten dieser Maßnahme werden mit der Vorlage des Baugesuchs und hier mit der Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Zuge des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB festgelegt.

4. Hinweise und Empfehlungen / Erschließung:

4.1 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 Einsammelungs- und Beförderungs-

pflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägige 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.

4.2 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 Hugelgräber, 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.

4.3 Brandschutz:

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

4.4 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.

Deutsche Telekom:

Die Telekommunikationseinrichtungen sind prinzipiell bereits vorhanden. Sie sollen jedoch im gegenständlichen Verfahren überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Deutsche Telekom teilt hierzu in ihrem Schreiben vom 30.12.2013 folgendes mit:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik 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 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.

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 TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

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, PTI 23

Gablinger Strafe 2

D-86368 Gersthofen

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen, Gudrun Guggenmoos."

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.

Gemeinde Schwangau,

Marktoberdorf, 10.03.2014

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



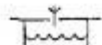


1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit 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 (Gargenverordnung), 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 m³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - 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.