

# Begründung

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Am Theinberg II“ liegt im südlichen Bereich der Ortslage Ebersbach westlich des bestehenden Baugebietes Am Theinberg. Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

## 2. Veranlassung

Es sollen Baugrundstücke für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Es soll das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich unter 20.000 qm. Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind auch keine Anhaltspunkte erkennbar, die vermuten lassen könnten, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben ist.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm 2006 und Regionalplan der Planungsregion Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Wohnbaufläche in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet wurden. Im Übrigen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopfläche, Wald oder sonstige Schutzflächen. Zusätzlich wurde bei der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei speziellen schutzwürdige Arten innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes vorzufinden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter D Hinweise und Empfehlungen Ziffer 2 hingewiesen.

Das Gelände fällt nach Norden und Nordwest ab. In Höhe des nordöstlichen Anschlusses am Rosenweg liegt das Gelände bei ca. 843 m üNN, die höchste Stelle im Süden zwischen Fl. Nr. 655 und 654 liegt bei 855,75 m üNN. Somit beträgt der Höhenunterschied 12,75 m. Es wurde ein Geländeaufmass veranlasst. Das Ergebnis ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

### **5. Planung**

#### 5.1 Allgemeines

Es soll ein allgemeines Wohngebiet für den Bedarf nach Wohngebäuden entstehen. Das Plangebiet ist bis auf die Südseite vollständig von der vorhandenen Bebauung eingeschlossen.

#### 5.2 Erschließung

##### a) Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der Waldstraße und im Norden vom Rosenweg begrenzt. Für die Erschließung wird die Straße Am Theinberg nach Westen bis zur Waldstraße verlängert.

Der Straßenraum wird mit 7,50 m Breite in der Straße Am Theinberg beibehalten.

##### b) Kanal – Entwässerung -- Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Sie ist gesichert. Niederschlagswasser ist nach Art. 41a BayWG Abwasser und die Entsorgungspflicht liegt somit nach Art. 41b BayWG bei der jeweiligen Gemeinde. Die Kläranlage ist im Markt Obergünzburg als „Obergünzburger Kommunalbetrieb“ (KU) geregelt.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht oder nur kaum möglich. Den Bauherrn bleibt es unbenommen, einen Regenwasserrückhalteschacht einzubauen, der als Brauchwasserzisterne funktionieren kann. Der Überlauf der Zisterne ist in die gemeindliche Entwässerungsanlage einzuleiten. Soweit innerhalb des Hangbereichs eine Drainage zur Ableitung von Hangschichtwasser um den Keller herum verlegt wird, darf dies nur nach den Vorgaben des vom Schwäbischen Ingenieurbüro Jellen & Co erstellten Be- und Entwässerungsplan angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser insbesondere von Garagenvorplätzen und sonstigen befestigten Flächen des privaten Grundstücks darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers, das aus dem außerhalb des Plangebietes liegenden Gelände abzufangen ist, werden besondere Vorkehrungen getroffen, die in der Erschließungsplanung, erstellt durch das Büro Jellen, dargestellt und präzisiert werden. Dies gilt auch für die noch zu veranlassende Ergänzung der Bodenuntersuchung durch die Firma GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf. Das bereits erstellte Gutachten vom 02.12.2011 wird im Rahmen der Erschließungsplanung noch entsprechend ergänzt, damit die grundsätzliche Bebaubarkeit der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße gegeben ist.

Soweit eine vorhandene Baugenehmigung auf die aufzulassende Löschwasser-Entnahmestelle aufbaut (z.B. evtl. gewerblicher Betrieb der Fa. Häring) wird dies im Rahmen der Erschließungsplanung dargelegt. Dies gilt auch für die brandschutztechnische Ersatzlösung. Bei der Errichtung der einzelnen Gebäude ist darauf zu achten, dass der Baugrund auf Grund des anstehenden Oberflächen- und Quellwassers so hergestellt werden muss, dass keine späteren Bauschäden entstehen. Die grundsätzliche Eignung für Bebaubarkeit wird in dem Gutachten GUT in Verbindung mit der Erschließungsplanung ergänzt.

### 5.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

#### a) Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) **gemäß § 4 BauNVO** mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 Gartenbetriebe und Ziffer 5 Tankstellen sollen nicht zum Bestandteil der Satzung erhoben werden; sie sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier eher für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorgehalten werden soll. Die Rechtsgrundlage für diese Einschränkung der Nutzung ist in § 1 Abs. 6 BauNVO gegeben.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Bei einem qualifizierten Bebauungsplan müssen mindestens festgesetzt werden:

1. die Art der baulichen Nutzung,
2. das Maß der baulichen Nutzung,
3. die überbaubaren Grundstücksflächen und
4. die örtlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen. Der Markt hat sich im vorliegenden Fall für eine maximale Grundflächenzahl entschieden. Sie liegt bei maximal GRZ = 0,30. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich wird die maximale Giebelbreite und Wandhöhen sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Insbesondere die Höhenbegrenzung dient dem Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen.

Die Grundstücke werden in unterschiedlichen Größen angeboten, siehe Flächenbilanz, Ziffer 5.4 dieser Begründung.

#### c) Gestaltung, generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 23° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppegauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult- und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptgebäuderichtung zugelassen werden.

Es können Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen mit der Bezeichnung I+D. Zur besseren Definition wird die Wandhöhe festgesetzt. Hierfür stehen grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl, siehe Satzung C Ziffer 1.1 mit den Erklärungen.

Bei guter Grundrissgestaltung kann auf alle Dachaufbauten verzichtet werden. Dies ist jedoch bei den meisten Bauwerbern nicht gewollt. Insofern werden hierbei ergänzende Gestaltungsvorgaben angeboten, wie mit der Belichtung im mittleren Teil des Daches umgegangen werden kann. Es soll auch möglich sein, den First außermittig anzuordnen. Dadurch entsteht in der Regel auf der Südseite eine größere Dachfläche für die Aufnahme von Photovoltaik oder Konvektormodulen. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden.

d) Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatz vor der Garage darf nicht auf die Anzahl notwendiger Stellplätze angerechnet werden.

Sind Garagen abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO vorgesehen, so müssen diese einen Mindestabstand zur Grenze von 1,50 m einhalten. Zusätzlich sind diese grenznahen Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auszuführen.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Einzelgröße	Gesamtgröße	Prozentanteil
Bauplätze			
Nr. 1 = 619 m <sup>2</sup>			
Nr. 2 = 686 m <sup>2</sup>			
Nr. 3 = 660 m <sup>2</sup>			
Nr. 4 = 588 m <sup>2</sup>	2.562 m <sup>2</sup>		
Nr. 5 = 619 m <sup>2</sup>			
Nr. 6 = 675 m <sup>2</sup>			
Nr. 7 = 778 m <sup>2</sup>	2.072 m <sup>2</sup>		
Nr. 8 = 725 m <sup>2</sup>			
Nr. 9 = 632 m <sup>2</sup>			
Nr. 10 = 638 m <sup>2</sup>			
Nr. 11 = 748 m <sup>2</sup>	2.743 m <sup>2</sup>	7.377 m <sup>2</sup>	55 %
Vorhandenes Wohngebiet		4.623 m <sup>2</sup>	35 %
Verkehrsflächen:		1.377 m <sup>2</sup>	10 %
Gesamtfläche		13.377 m <sup>2</sup>	100,0 %

6. **Grünordnung**

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatte.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt. Die Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt.

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. Pro 250 m<sup>2</sup> ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt **Obstbäume** verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind.

## Markt Obergünzburg Bebauungsplan „Am Theinberg II“

Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung unter D Hinweise und Empfehlungen Ziffer 5, entnommen werden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan des Innenbereichs handelt, werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter im Zuge einer globalen Betrachtung behandelt.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- 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 Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt. Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE/ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schotterrasen-Streifen entlang der Planstraße,
- Regenrückhaltung durch Regenwasserübergabeschacht auf jedem Grundstück mit Hinweis auf die Möglichkeit der Brauchwassernutzung bzw. gemäß Erschließungsplanung.

#### Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Es gibt im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Wasserfassung, der bis 1980 betriebenen Trinkwasserversorgung von Hauprechts. Der Ablauf wird heute zu Löschwasserzwecke genutzt. Die Grundwasserspiegel liegen zwischen 1,13 und 3,11 m. Die Konsequenzen für die geplanten Baukörper werden in der Erschließungsplanung behandelt. Das Ergebnis wird vor dem Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingestellt. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

#### Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt westlich an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Westwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszuge-

## Markt Obergünzburg Bebauungsplan „Am Theinberg II“

hen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet liegt im Innenbereich. Das Plangebiet ist fast vollständig von bestehenden Baugebieten eingeschlossen.

### Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,30 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich gemäß Bestandsplan um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Ein besonderer externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## 7. **Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

### 7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete	tagsüber 55,	nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).
----------------------------	--------------	--------------------------------

#### Hinweis:

*Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.*

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz.

Es sind keine besonderen Vorkehrungen des Immissionsschutzes im Plangebiet vorzusehen.

### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

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 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.

## 7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

## 7.4 Regenerative Energie

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Soweit Bauherrn für ein oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Straßenplanung wegen der Versorgungsleitung abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebietes abzuklären. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass die Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden.

## 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 8.1 Straßen

Das Baugebiet wird über vorhandene Erschließungsstraßen erschlossen, wobei die Straße Am Theinberg nach Westen bis zur Waldstraße verlängert wird.

Hinweis: Im Bereich der Straßenkreuzung Rosenweg, Waldstraße und verlängertes Gässele ist im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau bzw. Sanierung der Erschließungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes zu überlegen, neben der Fahrbahn einen Platz zu gestalten, der u. a. einen Maibaum aufnehmen kann.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage des Obergünzburger Kommunalbetriebes anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Markt Obergünzburg. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Hygienische Mängel sind nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.

Der Markt verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage; hierüber wird auch das Plangebiet angeschlossen.

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung gebracht werden. Es bleibt den Bauherrn überlassen, das Oberflächenwasser in einem Rückhalteschacht aufzufangen und als Brauchwasser für Haus und Garten zu nutzen. Die Möglichkeit der Brauchwassernutzung ist unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen gegeben. Den Bauherrn wird empfohlen, die Keller als „wasserdichte Wanne“ auszubilden, siehe auch Hinweise in der Satzung unter D Ziffer 4.

### Bericht zur Untersuchung der Grundwasserverhältnisse vom 25.02.2011, Büro GeoUmweltTeam GmbH

Im Plangebiet befindet sich in Nähe des Rosenweges im Hangfußbereich der geplanten Wohnbebauung die bis 1980 betriebene Wasserfassung der ehemaligen Trinkwasserversorgung von Hauprechts. Die Ableitung wird heute zu Löschwasserzwecken genutzt. Die aus dem Grundstück abgeleitete Wassermenge soll auch nach erfolgter Bebauung weiterhin für die Löschwasserversorgung von Hauprechts genutzt werden.

Zur Ermittlung der Grundwasserverhältnisse wurden auf den beiden Grundstücken Fl. Nr. 655 und 654/6 insgesamt 6 Rammkernsondierungen ausgeführt und die Sondierlöcher zu temporären 1"-Grundwassermessstellen ausgebaut. Die bestehenden Schächte 1 und 2 der Quelfassung wurden aufgenommen, siehe auch Bestandsplan und Lagepläne des Untersuchungsberichtes GUT.

## Markt Obergünzburg Bebauungsplan „Am Theinberg II“

Das Problem besteht nun darin, dass die geplanten Wohnhäuser mit den Kellern teilweise in die derzeitigen Grundwasserströmungsverhältnisse eingreifen. Deshalb sind im Gutachten verschiedene Maßnahmen hinsichtlich der auszuführenden Dränagen zu beachten. Hierzu wird auch auf den Erschließungsplan des Schwäbischen Ingenieurbüros Jellen verwiesen.

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird durch die LEW durch Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt. Einzelheiten bei der Erschließung sind sowohl mit der Betriebsstelle Obergünzburg, Günzacher Str. 11, 87634 Obergünzburg, Tel. 08372-9214-22, wie auch mit der LEW TelNet, Oskar-von-Miller-Straße 1b, 86356 Neusäß, Tel. 0821/328-2551 abzustimmen. Hierzu wurde mit Schreiben vom 17.07.2012 folgendes mitgeteilt:

„Die elektrische Versorgung ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden. Wir bitten hierzu unsere Betriebsstelle Obergünzburg zu verständigen.

Wir weisen auf bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen im Planungsbereich hin. Die vorhandenen Kabeltrassen sind im beiliegenden Kabellageplan dargestellt.

Bei Grabarbeiten ist von der ausführenden Baufirma, unsere Betriebsstelle Obergünzburg, Günzacher Straße 1, 87634 Obergünzburg, Tel. 08372/9214-22 zwecks Kabelauskunft zu verständigen. Anlage: Kabellageplan M = 1:500.“ Hinweis: der Kabellageplan liegt beim Markt zur Einsicht vor.

Die Deutsche Telekom AG wurde an dem Verfahren beteiligt. Die hierzu vorliegende Stellungnahme vom 04.07.2012 ist nachfolgend zur Beachtung abgedruckt:

„... 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: Tad-Vcs-Offenburg@vivento-cs.de; Fax: 0391-680108490 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 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, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen  
Für unsere Grobplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wir bitten deshalb Rücksendung des beiliegenden Vordrucks. Für die Beteiligung danken wir ihnen. -

Angaben zum o.g. Baugebiet soweit bekannt:

Baubeginn:

Ausführungszeitraum (KVV/Jahr):

Anzahl Parzellen:

## Markt Obergünzburg Bebauungsplan „Am Theinberg II“

Anzahl Wohneinheiten:  
Anzahl Gewerbeeinheiten:  
• Falls Bauabschnitte geplant sind bitten wir um Angabe der pro Bauabschnitt geplanten Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten:  
Datum                      Unterschrift“

### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird ausdrücklich auf das Merkblatt des Kreisbrandrates hingewiesen, das der Satzung als Anlage 1 beigefügt ist.

### 8.5 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Telefon 089-2114-347 oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG, siehe auch Hinweise und Empfehlungen zur Satzung unter D Ziffer 2.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Es ist eine Sonderung veranlasst.

## 10. Kartengrundlage

Es wird die Kartengrundlage des Vermessungsamtes Marktoberdorf in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 04.09.2012

Obergünzburg, 19.09.12

  
Gerhard Abt,  
Stadtplaner



  
Lars Leveringhaus,  
Erster Bürgermeister

Anlage 1: Brandschutzhinweise  
Anlage 2: Querschnitte  
Anlage 3: Bestandsplan

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“ erfol-

gen, 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**

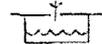
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit 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 (Gastragenverordnung), 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 Feuer sirenen 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 <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen