

Begründung

Satzung des Marktes Obergünzburg über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB am nordwestlichen Rande des Ortsteils Ebersbach auf den Grundstücken Fl. Nr. 460, 449, 449/12 und 449/15 Gmk. Ebersbach

1. Veranlassung

Der Markt Obergünzburg hat am 04.09.2012 für die Erstellung einer Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Ebersbach, auf den Grundstücken Fl. Nr. 460, 449, 449/12 und 449/15 Gmk. Ebersbach folgenden Beschluss gefasst:

Der Marktgemeinderat beschließt für das gemeindeeigene Grundstück Fl. Nr. 460 eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Hier können zwei Bauplätze geschaffen werden und zwar mit einer Zufahrt für den östlichen Bauplatz über den Rottachweg und für den westlichen Bauplatz über die Fl. Nr. 449/10 und 449/14. Für den westlichen Bauplatz aus Fl. Nr. 460 ist zur Schaffung einer einwandfreien Zufahrt ein geringfügiger Flächentausch mit dem Grundstück Fl. Nr. 449/12 erforderlich. Insofern wird dieses Grundstück, Fl. Nr. 449/12 in die Einbeziehungssatzung einbezogen wie das Grundstück Fl. Nr. 449/15, das über das bereits bebaute Grundstück Fl. Nr. 449/4 erschlossen ist.

Ebenso einbezogen wird auch das Grundstück Fl. Nr. 449, das über den bestehenden Wenhhammer erschlossen ist. Das Plangebiet der Satzung weist eine Größe von 0,7 ha auf.

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.“

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 die in die Satzung einbezogenen Grundstücke als Siedlungsfläche ein.

Der jetzige nordwestliche Ortsrand von Ebersbach ist durch eine zweigeschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise entlang des Rottachweges und des Nelkenweges geprägt. Die bestehende Bebauung hat sich nach § 34 BauGB entwickelt. Der Markt Obergünzburg möchte auf seinem eigenen Grundstück Fl. Nr. 460 zwischen dem Rottachweg und dem verlängerten Nelkenweg Fl. Nr. 449/14 zwei jungen Familien für die Errichtung ihres Wohnhauses Baurecht verschaffen. Gleichzeitig sind die beiden Grundstücke Fl. Nr. 449/12 und 449/15 sowie das Grundstück Fl. Nr. 449 westlich angrenzend in die Satzung einzubinden.

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 § 4 der Satzung und 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 eine Außenbereichsfläche für die Erweiterung der Wohnbebauung einbezogen werden.

2.2 Bauliche Gestaltung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen dieser Ortsabrundungssatzung 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 ist mit zwei Vollgeschossen geprägt, wobei die Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt werden soll. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bzw. dem mit dem Markt Obergünzburg festgelegten Gelände bis Oberkante Dachhaut. Es wird dabei angestrebt, dass die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen soll.

Die Dächer der Gebäude sollen mit einem Satteldach ausgebildet werden. Solar- und Kollektorplatten auf dem Dach sind zulässig.

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wurde in der Satzung unter § 3 Ziffer 3 auf die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Obergünzburg vom 22.6.2001 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.

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 teilweise über den Rottachweg und teilweise über den Nelkenweg gesichert. Der östliche Bauplatz von Fl. Nr. 460 kann über den Rottachweg unmittelbar erschlossen werden. Für den westlichen Bauplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 460 steht der verlängerte Nelkenweg mit dem Grundstück Fl. Nr. 449/14 in ausreichender Breite zur Verfügung. Es ist allerdings mit dem Grundstück Fl. Nr. 449/12 ein Flächentausch dergestalt vorzunehmen, dass die Fl. Nr. 449/14 zu Lasten der Fl. Nr. 449/12 mit einer Teilfläche von ca. 32 m² verlängert wird. entlang der westlichen Grenze der Fl. Nr. 460 können diese 32 m² zu Gunsten der Fl. Nr. 449/12 abgetreten werden.

Das Grundstück Fl. Nr. 449/15 erhält auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer kein rückwärtiges Baufeld, das über das Grundstück Fl. Nr. 449/4 bei Bedarf erschlossen werden könnte. Es verbleibt bei der derzeitigen Nutzung als rückwärtiger Garten bzw. Fläche für die Landwirtschaft.

Das Grundstück Fl. Nr. 449 ist über den verlängerten Nelkenweg bzw. den Wendehammer, Fl. Nr. 449/18 erschlossen. Auf diesem 2.135 m² große Grundstück soll im westlichen Bereich ein Doppelhaus und im östlichen Teil ebenfalls ein Doppelhaus errichtet werden können. Für die beiden Grundstücke Fl. Nr. 449/16 und 449/17 kann eine Teilfläche für die Errichtung einer weiteren Garage bzw. Stellplatz zu Lasten der Fl. Nr. 449 abgetreten werden.

Kanal und sonstige Versorgungsleitungen sind vorhanden. Die Grundstücke können unmittelbar angeschlossen werden.

Zur öffentlichen Auslegung hat das Landratsamt Ostallgäu, Bauplanung / Städtebau mit Schreiben vom 15.10.2012 folgendes mitgeteilt:

„Unter Ziffer 2.5 des Formblattes ergeht folgender Hinweis:

Bei der vorliegenden Größe und verschiedenen städtebaulich ungeklärten Situationen (Fl.Nr. 449/15 Erschließung, Fl. Nr. 459/1 Abrundung) wäre eigentlich ein Bebauungsplan erforderlich.

zu § 3 Ziff. 3: Bei einer Wandhöhe von 6,75 m handelt es sich bereits um eine eindeutig 3-geschossige Bebauung. Die Frage der Einfügung ist zu prüfen.

zu § 3 Ziff. 3: Aufständierungen von Solar- und Kollektorelementen auf dem Dach sollen aufgrund ihrer regelmäßig verunstaltenden u. ggf. auch nachbarrechtlichen Höhen Abstandsflächen Wirkung ausgeschlossen werden.“

Der Markt Obergünzburg hat hierzu folgende Abwägung getroffen:

Die Art des Verfahrens wurde als Einbeziehungssatzung mit dem Landratsamt so abgestimmt, wie es nun vorliegt. Der Markt Obergünzburg wird das Verfahren als Einbeziehungssatzung abschließen. Das rückwärtige Grundstück Fl. Nr. 449/15 ist als Garten bzw. Grünlandfläche einbezogen, weil hier keinerlei Bebauung gewünscht wird. Insofern war auch hier keine Erschließung vorzusehen. Das Grundstück ist über das Grundstück Fl. Nr. 449/4 erschließbar.

Das bisher noch dargestellte Reihenhaus (drei-Spänner) wird nach Rücksprache mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 449 ersetzt durch ein Doppelhaus.

Zu § 3 Ziffer 3: Es handelt sich eindeutig nicht um eine dreigeschossige Bebauung. Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,75 m festgesetzt. Dieses Maß kann um 0,25 m reduziert werden auf 6,50 m. Dies setzt sich folgendermaßen zusammen:

Sockelhöhe	0,25 m,
2 Geschosse	5,50 m,
Kniestock	0,45 m,
Dachaufbau	<u>0,30 m</u>
Wandhöhe =	<u>6,50 m.</u>

Die zunächst in der Satzung enthaltenen 6,75 waren dem geneigten Gelände geschuldet. Dies kann aber durchaus um die vorgenannten 0,25 m reduziert werden.

Zu § 3 Ziffer 3 Solar- und Kollektorplatten: Der Marktgemeinderat Obergünzburg möchte ausdrücklich zur Errichtung der Maßnahmen zur Umwandlung der Sonnenergie in Strom und Wärme keine weiteren Einschränkungen der Gestaltung vornehmen.

Immissionsschutz:

Im Flächennutzungsplan des Marktes Obergünzburg sind die Vorhabensflächen als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Grünordnung

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

Die einbezogenen Grundstücke wurden bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Besondere Artenvorkommen konnten nicht festgestellt werden. Es befinden sich hier auch keine gebietstypischen Festlegungen wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Biotope. Das Gelände ist fast eben, leicht nach Nordwest ansteigend.

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. Es wird das vereinfachte Verfahren nach Ziffer 3.1 des Leitfadens angewendet.

Für die Einbeziehungssatzung wurde daher ein grünordnerisches Konzept entwickelt und die Ortsrandeingrünung in Verbindung mit der Kompensationsfläche 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 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 nördlichen und nordwestlichen Grenze der einbezogenen Grundstücke 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 fällt von Nordwest nach Südost leicht ab.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete und Quellen sind nicht betroffen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser auftreten kann. Dies wird bei der Erschließungsplanung überprüft. Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht 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.

Schutzgut Luft / Klima:

Das Gebiet der Satzung ist als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan vorbereitet und dort als Wohnbaufläche dargestellt. Die Schutzgüter Luft und Klima werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst. Aufgrund 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 am nordwestlichen Rande der Ortslage Ebersbach. 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. Die Wandhöhe der Gebäude wird auf 6,50 m beschränkt.

Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Schutzgüter wird unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens festgestellt, dass die einbezogene Fläche der Wertkategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zugeordnet werden kann.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird der Kompensationsbedarf auf öffentlichem Grund auf dem nordöstlichen Teil der Fl. Nr. 460 sichergestellt. Diese Fläche gehört dem Markt Obergünzburg. Auf einer Teilfläche mit 7 m Breite wird eine 4-reihige Feldgehölzhecke gepflanzt, die mit einigen Hochstämmen überstellt wird. Die restliche öffentliche Grünfläche wird mit drei Pflanzgruppen gestaltet, Feldgehölze, in Gruppen gepflanzt und mit Einzelbäumen überstellt, die übrige Fläche soll extensiv gemäht und das Mähgut abgefahren werden. Diese Bepflanzungs- und Pflegemaßnahme wird dauerhaft vom Bauhof des Marktes Obergünzburg sichergestellt, wobei bei Bedarf ein örtlicher Landschaftsgartenbaubetrieb hinzugezogen wird. Gleichzeitig soll diese Maßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu durchgeführt werden.

3. Hinweise und Empfehlungen:

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. Im vorliegenden Planbereich ist dies bei der Stichstraße Fl. Nr. 449/18 und dem Stichweg Fl. Nr. 449/18 in der erforderlichen Größe von 21 m Durchmesser nicht möglich. Insofern sind an den Zufahrtswegen die Abfallbehälter bzw. sperrige Abfälle an der durchgehend befahrbaren Nelkenstraße abzustellen.
3. Im Markt Obergünzburg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

3.2 Brandschutz:

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

3.3 Landwirtschaft:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat mit Schreiben vom 08.10.2012 darauf hingewiesen, dass die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen von den Anwohnern insbesondere während der Hauptvegetationszeit nicht betreten werden sollten. Ferner sollten die Anwohner in geeigneter Weise darauf hingewiesen werden, dass Hunde im Bereich der vorgenannten Betriebsflächen anzuleinen sind. Der auf den Wiesen hinterlassene Hundekot, der das Futter verunreinigt und zu Erkrankungen der Rinder führen kann, stellt ein großes Problem für die betroffenen Landwirte dar.

Die Marktgemeinde wird hierauf angemessen hinweisen

3.4 Stromversorgung und Telekommunikation:

Die Stromversorgung wird durch die Lechwerke AG, Buchloe, sichergestellt. Das Netz wird entsprechend erweitert. Hierzu hat die LEW folgendes mit Schreiben vom 26.09.2012 mitgeteilt:

„Gegen die Einbeziehungssatzung des Marktes Obergünzburg bestehen unsererseits keine Einwände, sofern der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Punkte berücksichtigt werden.“

Bestehende 1 -kV-Kabelleitung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung bestehen verläuft eine 1- kV- Kabelleitung unserer Gesellschaft. Diese ist im Kabellageplan M 1:500 in blauer Linienführung dargestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt beiderseits der Kabeltrasse 1,00 m.

Zukünftige Stromversorgung

Die Stromversorgung der geplanten Neubauten ist durch Erweiterung des bestehenden 1-kV- Versorgungsnetzes gesichert. Die Neubauten werden wir über Erdkabel an unserer Versorgungsnetz anbinden.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 (früher VBG 4) der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Obergünzburg, Günzacher Straße 11, 87634 Obergünzburg, Tel.: 0800/5396383, hierzu Kontakt aufzunehmen.

Ein Merkheft für Baufachleute legen wir Ihnen bei.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Einbeziehungssatzung einverstanden.“

Der Markt Obergünzburg stellt das vorgenannte Merkheft und den Lageplan mit den Bestandsdarstellungen der verlegten Kabel zur Einsicht zur Verfügung.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH Kempten teilte mit Schreiben vom 20.09.2012 folgendes mit:

„...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-Offenburq(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, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen.


Für die Beteiligung danken wir Ihnen.“

Der Markt Obergünzburg stellt fest, dass es in den Textfestsetzungen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung keinen Hinweis auf die zwingende unterirdische Verlegung von neuen Kabeln gibt. Bei der gegenständlichen Satzung handelt es sich auch nicht um ein Verfahren nach Landes-

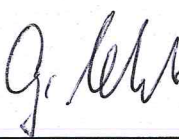
recht sondern nach Bundesrecht. Hinsichtlich der Abstimmungserfordernisse wird mit dem Abdruck der vorgenannten Stellungnahme der redaktionelle Hinweis in die Begründung aufgenommen.

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

Markt Obergünzburg, 10.12.12


Leveringhaus, 1. Bürgermeister

Marktoberdorf, 04.12.2012
abtPlan – Büro für kommunale Entwicklung


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 Lichtprofil 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 entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

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

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

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

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

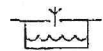
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung 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.

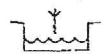
F Planzeichen


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 m³ Nutzinhalt - unterirdisch

 **90** Löschwasserbehälter, z.B. 90m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken

 **Brunnen** - Feuerlöschbrunnen