

**Gemeinde Pfronten**

**Landkreis Ostallgäu**

**Einbeziehungssatzung**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**  
**„Pfronten-Steinach/Blumenstraße-Nord“**  
**auf dem Grundstück Fl. Nr. 421 Teilfläche**  
**Gemarkung Steinachpfronten**

in der Fassung vom 27.03.2014

Inhaltsverzeichnis:

- Planzeichnung der Satzung mit Verfahrensverlauf
- Satzungstext
- Begründung

## **Einbeziehungssatzung „Pfronten-Steinach/Blumenstraße-Nord“, Gemeinde Pfronten, Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 421 Gemarkung Steinachpfronten**

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 Pfronten folgende Einbeziehungssatzung:

### § 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 27.03.2014. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 27.03.2014 beigelegt.

### § 2 Umgriff /Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südöstlichen Rande des Ortsteils Pfronten-Steinach nördlich der Blumenstraße, östlich der bebauten Grundstücke mit der Fl. Nr. 73 und 420 Gemarkung Steinachpfronten. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 421 der Gemarkung Steinachpfronten. Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 943 qm auf.

### § 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

1. Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, nach der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.03.2014 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.
3. Auf der einbezogenen Fläche ist ein Wohngebäude mit Garage mit folgenden Festsetzungen zulässig:
  - Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.
  - Es gilt eine zweigeschossige Bebauung, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
  - Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Das Gebäude ist innerhalb der durch eine Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche zu errichten bzw. es gilt für die Garage die Begrenzung gemäß Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung.
  - Es gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die Bayerische Bauordnung.
  - Es sind nur Satteldächer zulässig bei einer Dachneigung von 22° +/- 2°. Die Dachüberstände sollen 80 bis 120 cm betragen.
  - Für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vordach im Eingangsbereich, darf auch ein angesetztes Pultdach verwendet werden; hier können die Dachüberstände der Größe des Vordachs angepasst kleiner werden.

- Es sind naturrote Dachziegel zur Dacheindeckung zu verwenden.
  - Solar- bzw. Kollektoranlagen sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren; Aufständereien sind nicht zulässig.
  - Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
  - Abgrabungen zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
  - Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
  - Es ist ein Nebengebäude (als selbstständiges Gebäude in der Größe von maximal 75 m<sup>3</sup> umbauter Raum), jedoch keine weitere Garage außerhalb der Baugrenzen bzw. Planzeichen 15.3 zulässig. Das Nebengebäude darf jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen für die Ortsrandeingerünung errichtet werden.
  - Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden sondern sind mit einer wassergebundenen Decke anzulegen.
  - Einfriedungen sind nur in Form von einfachen Holzlattenzäunen aus Brettern oder Latten mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Sockel sind unzulässig.
  - Das Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen.
  - Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise, z. B. Ausbildung eines Kellergeschosses als sogenannte weiße Wanne, empfohlen.
4. Die Erschließung ist über eine Dienstbarkeit zwischen den Eigentümern der Fl. Nr. 420 und 73 sowie Fl. Nr. 421 zu regeln. Dies gilt für die Überfahrt bzw. Durchfahrt wie auf der Planzeichnung der Satzung mit einer entsprechend schraffierten Fläche dargestellt, (Fahrbahnbreite mindestens 3,50 m) sowie für die Ver- und Entsorgungsleitungen, für die Feuerwehrzufahrt und für den Mülltonnenstandplatz. Der Mülltonnenstandplatz kann entlang der Tiroler Straße gegenüber der auf der Planzeichnung dargestellten Stelle auch verschoben sein. Die vorgenannten Dienstbarkeiten, Wegerechte und Überfahrtsregelungen sind in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln und gelten auch für jeweilige Rechtsnachfolger.

#### § 4 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
2. Für die Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

##### Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Birke (Betula pendula), Fraxinus excelsior (Esche), Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm  
Obstgehölze auch Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm,  
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus lavalleyi „Carrierei“  
(Baum-Weißdorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Obstbäume

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

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Sträucher 2 x v. H. 60 –100 cm,  
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avelana  
(Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa  
spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball),  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

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 zwei Jahre nach der Baubeginnanzeige zu erfolgen.
4. Die Eingriffs- Ausgleichsflächenregelung wird im vereinfachten Verfahren gemäß Bayerischem Leitfaden bearbeitet, siehe Teil Grünordnung der Begründung. Hierfür wird am östlichen und südlichen Rande des Grundstücks eine private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt.

§ 5 Hinweise

1. Landwirtschaft  
Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB von den Erwerbern bzw. Besitzern und deren Rechtsnachfolger des Vorhabens hingenommen werden.
2. Bodendenkmalfunde  
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes.  
Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 Unter-

nehmer 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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [hanns.dietrich@blfd.bayern.de](mailto:hanns.dietrich@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Abfallwirtschaft:

- 3.1 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, siehe Mülltonnenstandplatz an der Tiroler Straße auf dem Grundstück Fl. Nr. 420. Hier soll der jeweilige Abfallbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen zur Abholung bereitstehen.
- 3.2 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
- 3.3 In der Gemeinde Pfronten steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Pfronten-Steinach/Blumenstraße-Nord“ Fl. Nr. 421 Teilfläche, Gemarkung Steinachpfronten tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten,

---

Waldmann, Erste Bürgermeisterin

## **Begründung zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Pfronten/Steinach/Blumenstraße-Nord“ Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 421, Gemarkung Steinachpfronten, der Gemeinde Pfronten**

### **Veranlassung und Planung**

#### **1. Allgemeines, Planveranlassung**

Die Gemeinde Pfronten hat am 19.06.2013 die Erstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 421, Gemarkung Steinachpfronten, beschlossen. Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, damit hier am nordöstlichen Rande von Steinachpfronten eine Wohnbebauung ermöglicht werden kann. Für die geplante Bebauung sind in einer Einbeziehungssatzung in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung Festsetzungen zu treffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Grundstück liegt innerhalb der als Wohnbaufläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsfläche, gleichwohl im Außenbereich. Durch die Einbeziehungssatzung kann dann das Vorhaben nach dieser Satzung in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt werden.

Die Voraussetzungen für eine solche Einbeziehungssatzung liegen vor. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 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.“ Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und 6 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Der jetzige nordöstliche Ortsrand von Steinachpfronten nördlich der Blumenstraße ist durch eine westlich benachbarte ehemalige Hofstelle und durch angrenzende Wohnbebauung geprägt. Auch die in § 34 Abs. 5 genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer solchen Einbeziehungssatzung liegen vor:

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

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. Dies betrifft eine integrierte Grünordnung und die Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, siehe hierzu § 4 der Satzung und Grünordnung dieser Begründung.

#### **2. Bauliche Gestaltung**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen dieser Einbeziehungssatzung und nach § 34 BauGB. Es können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO 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 Vorhaben hat sich in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Für das geplante Wohngebäude ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Es handelt sich um eine sogenannten I+D Bebauung, bei der das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° +/- 2° vorgeschrieben. Für untergeordnete Bauteile, wie zum Beispiel Windfang oder Wintergarten ist auch ein an die Fassade angelehntes Pultdach zulässig. Für die Dacheindeckung sind zur Wahrung einer soliden, klassischen Bebauung im Umfeld und des städtebaulichen Gesamtbildes Dachplatten in rotbrauner Farbe zu verwenden. Die Dachüberstände betragen 60 bis 120 cm. Für die vorgenannten Pultdächer auf kleineren Bauteilen können die Dachüberstände entsprechend verkleinert angepasst werden.

Die Versorgung des geplanten Wohnhauses mit regenerativer Energie wie Solarplatten oder Kollektoren, sowie Erdwärme werden für zulässig erklärt. Die Solar- Kollektorelemente sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren. Sogenannte Aufständungen sind nicht zugelassen.

### 3. Barrierefreiheit

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass in einem solchen Plangebiet Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind, um dem demographischen Wandel frühzeitig Rechnung zu tragen.

Es wird auf die **DIN 18024** und die Planungsunterlagen der **Bayerischen Architektenkammer** und der **Obersten Baubehörde** im Staatsministerium des Inneren hingewiesen.

Teil 1 der DIN 18024 enthält Aussagen zur Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen, sowie für Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmittel und Spielplätzen. Er tritt sinngemäß auch für Umbauten, Modernisierungen und Nutzungsänderungen zu. Diese baulichen Anlagen und die Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln sollten für alle Menschen barrierefrei nutzbar sein, d.h. Nutzer sollten in die Lage versetzt werden, von fremder Hilfe weitgehend unabhängig zu sein.

Das gilt insbesondere für:

- Rollstuhlbenutzer – auch mit Oberkörperbehinderung,
- Blinde und Sehbehinderte,
- Gehörlose und Hörgeschädigte,
- ältere Menschen,
- Kinder, klein- und großwüchsige Menschen.

Die DIN 18024 Teil 1 ist als „Technische Baubestimmung“ nicht eingeführt: **ihre Anwendung muss ausdrücklich vereinbart werden**. Sie ist als Regelwerk von Fachleuten erarbeitet worden und gibt den aktuellen Stand der Erkenntnisse, sowie der technischen und planerischen Möglichkeiten auf diesem Gebiet wieder. So kann sie ein Instrument darstellen, dessen man sich bei Maßnahmen bedient, die sich auf die Barrierefreiheit im Sinne der Gesetzgebung bezieht.

Hierbei ist zum einen Art. 3 der Verfassung der Bundesrepublik zu nennen, wonach niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden darf, und zum anderen Art. 51 der Bayerischen Bauordnung, nach dem „bauliche Anlagen so herzustellen sind, dass Behinderte, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern sie zweckentsprechend benutzen und aufsuchen können“.

Zum Beispiel bei Fußgängerquerungen wird empfohlen, zukunftsbezogen, nach den neuesten Erkenntnissen und Stand der Technik das „**Kasseler Querungsbord**“ oder das „**Kasseler Rollbord**“ anzuwenden.

### 4. Erschließung / Brandschutz:

Die Erschließung ist über die Tiroler Straße und über das Grundstück mit der Fl. Nr. 420 bzw. 73 möglich und durch Überfahrtrecht, Leitungsrecht und entsprechenden Grunddienstbarkeiten gesichert. Der zwischen der Gemeinde und den Antragstellern für das geplante Wohnhaus bereits abgeschlossene städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB wird entsprechend ergänzt. Dies gilt auch für die Feuerwehrezufahrt. Für die Brandbekämpfung ist auf den vorgenannten Grundstücken eine entsprechend befestigte Fläche einzurichten. Dies ist spätestens mit dem Baugesuch in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Im Übrigen wird auf das als Anlage 1 - Brandschutz - beigefügte Merkblatt zur Bauleitplanung verwiesen.

Für die ordnungsgemäße Erschließung gilt:

- Das geplante Wohnhaus kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Pfronten angeschlossen werden.
- Die häuslichen Abwässer werden an den bestehenden Abwasserkanal und damit an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.
- Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Die Stromversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte, 87629 Füssen, Kemptener Str. 81, sichergestellt. Dies gilt auch für die Versorgung durch die Anlagen der Deutschen Telekom. Es ist eine spartentechnische Abstimmung vorgesehen.
- Für die ordnungsgemäße Müllabfuhr sind an den jeweiligen Abfuhrtagen die Müllbehälter an den Mülltonnenstandort an der Tiroler Straße abzustellen. Der Standort ist in der Planzeichnung der Satzung mit einem „M“ gekennzeichnet, wobei dieser Standort entlang der straßenseitigen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 420 auch verschoben werden kann, soweit dies aus praktischen Gründen veranlasst ist.

Es 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. Mit dem Grund und Boden ist sparsam umzugehen.

Im Zuge des Verfahrens hat die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 17.02.2014 folgendes mitgeteilt:

„Die Elektrizitätsversorgung innerhalb der Einbeziehungssatzung „Pfronten-Steinach/Blumenstraße Nord“ der Gemeinde Pfronten ist sichergestellt über unser regionales Mittelspannungs-Verteilungsnetz (20 kV), die 20 kV-Trafostation „Achbrücke“ und das lokale Niederspannungs-Verteilungsnetz (400/230 Volt). Der Stromanschluss des Neubaus erfolgt grundsätzlich über 1 kV-Erdkabel (400/230 Volt), welches im Zuge der Baumaßnahme verstärkt werden muss.“

Die Deutsche Telekom hat mit Schreiben vom 18.02.2014 folgendes mitgeteilt:

„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:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.

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

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto: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.

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, gez. Gudrun Guggenmoos.“

Die Gemeinde Pfronten hat dies folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Bei einer Ergänzung der Telekomleitungen wird wie bisher eine Erdverkabelung erfolgen. Der Hinweis auf die frühzeitige sparten-technische Abstimmung ist bereits in der Begründung enthalten.

#### 5. Grünordnung:

Die geplante Bebauung ist harmonisch in die Landschaft einzubinden. Daher ist eine standortgerechte Ortseingrünung zu gestalten. Das Grundstück wird bislang als landwirtschaftliche Grünlandfläche bzw. Hoffläche genutzt. Besondere Artenvorkommen konnten nicht festgestellt werden. Es befinden sich hier auch keine gebietstypischen Festlegungen wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Biotope.

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 BauGB entsprechend anzuwenden. Dabei sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

Für die Einbeziehungssatzung wurde das grünordnerische Konzept entwickelt und hieraus die Ortsrandeingrünung integriert. Es wird entlang der östlichen Grenze des „Bauplatzes“ ein 5 m breiter Grünstreifen und entlang der Südseite ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen mit Bepflanzungsauflagen festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und hergestellt.

Gemäß Leitfaden wird für die Behandlung des Eingriffs in Natur und Landschaft das vereinfachte Verfahren angewendet. Die Anlage 1 hierzu kann vollständig mit ja beantwortet werden.

In § 5 Ziffer 1 der Satzung erfolgt ein Hinweis, wonach die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen von den Erwerbern bzw. Besitzern und deren Rechtsnachfolger des Vorhabens hinzunehmen sind.

Gemeinde Pfronten,

Marktoberdorf, 27.03.2014

---

Waldmann, Erste Bürgermeisterin

---

Gerhard Abt, Stadtplaner

Anlagen: 1. Merkblatt der Kreisbrandinspektion

## **Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu**

## **Anlage 1**

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

### **A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090**

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

### **B Öffentliche Verkehrsflächen**

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechen.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugedienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

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

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

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

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

#### **D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen**

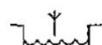
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit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

#### **E Bebauung**

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen 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:

	<b>DN 80</b>	<b>Hydrant Unterflur</b> , z.B. Nennweite 80
	<b>DN 100</b>	<b>Hydrant Überflur</b> , z.B. Nennweite 100
	<b>50</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	<b>90</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		<b>Brunnen - Feuerlöschbrunnen</b>

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.