

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Seeg, Ortsteil Unterreuten, Flur Nr. 1263 u. a. der Gemarkung Enzenstetten zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

Veranlassung und Planung

Die Gemeinde Seeg hat am 08.03.2004 die Erstellung der oben genannten Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit dem Geltungsbereich der Satzung soll die Parzelle Flur Nr. 1263 der Gemarkung Enzenstetten als künftiger Bauplatz in den Ortsbereich des Ortsteils Unterreuten einbezogen werden. Der Geltungsbereich erfasst darüber hinaus das südlich angrenzende und mit dem Feuerwehrhaus bebaute Grundstücke mit der Flur Nr. 1261/3 sowie eine Teilfläche des östlich gelegenen und mit einer Hofstelle bebaute Grundstück mit der Flur Nr. 1262. Einbezogen wird ebenfalls mit einer Teilfläche die Wegeparzelle Flur Nr. 1261/2. Die Hofstelle Unterreuten Nr. 292 wird nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt.

Die Verkehrserschließung des einbezogenen Bauplatzes Flur Nr. 1263 erfolgt über den Gemeindeverbindungsweg Flur Nr. 1261/2, der unmittelbar vor der Feuerwehr in die Gemeindestrasse Flur Nr. 455/2 bzw. 1309/4 einmündet. Dieser Weg soll zu Lasten des Grundstücks mit der Flur Nr. 1263 so verbreitert werden, dass eine Fahrbahn mit 4,50 m sowie zwei Bankettstreifen mit je 0,50 m Breite entstehen. Der Einmündungsbereich in die Gemeindestrasse wird zu Lasten des Grundstücks mit der Flur Nr. 1262 verkehrsgerechter gestaltet. Das Grundstück der Feuerwehr – Flur Nr. 1261/3 - soll zu Lasten des Grundstücks Flur Nr. 1283 um einen Meter verbreitert werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Einfamilienwohnhaus richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. Das Vorhaben hat sich in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Sie ist in unmittelbarer Nachbarschaft von einer Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen geprägt, wobei teilweise das zweite Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss ausgebildet ist.

Das Vorhaben ist innerhalb der in der Planzeichnung der Satzung festgelegten Baugrenzen zu errichten. Die überbaubare Fläche für Garage/Carport/Nebengebäude wird zusätzlich durch eine Linie gemäß Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung bestimmt. Im übrigen wird die Stellung der Garage nicht explizit festgelegt. Die Firstrichtung des Wohngebäudes wird in der Planzeichnung vorgeschlagen.

Das einbezogene Baugrundstück ist so groß geplant, dass eine harmonische Ortsabrundung entsteht und andererseits auf dem Grundstück genügend Freifläche verbleibt, um eine Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen gestalten zu können. In diesem Zusammenhang wird auf Artikel 5 BayBO sowie auf die Verordnung über die Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren (Bauvorlagenverordnung – BauVorIV) - Freiflächengestaltungsplan - verwiesen, in dem das Konzept der Eingrünung im Baugesuch darzustellen ist.

In der Satzung erfolgt ein Hinweis, dass die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen von den Erwerbern bzw. Besitzern des Vorhabens hinzunehmen ist.

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 im Beteiligungsverfahren seitens des Landwirtschaftsamtes, des Bayerischen Bauernverbandes sowie des Landratsamtes - Bauplanungsrecht/Städtebau vorgetragene Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 21.06.2004 folgendermaßen beraten und abgewogen:

a) zur Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes:

Im ersten Absatz der Stellungnahme wird das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes angesprochen. Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes vom 14.08.2003 sei abgelehnt worden. Der getroffenen Argumentation könne das Landwirtschaftsamt nicht folgen. Abwägend teilt die Gemeinde hierzu mit, dass die 3. Änderung des FNP durch das Landratsamt genehmigt wurde. Dabei wurde auch die zum Änderungsverfahren des FNP vorgenommene Abwägung überprüft. Dies hat zur gegenständlichen Satzung in Unterreuten zu keinen Beanstandungen geführt. Durch die ortsübliche Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des FNP rechtsverbindlich. Somit entwickelt sich die Satzung Unterreuten für das Grundstück mit der Flur Nr. 1263 aus dem Flächennutzungsplan.

Der Ortsteil Unterreuten ist mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet dargestellt. Damit sind Vorhaben innerhalb der Ortsbereiches nach den Bestimmungen des § 34 BauGB bzw. nach den Bestimmungen der gegenständlichen Satzung zu beurteilen und nicht mehr nach § 35 BauGB. Ein zunehmender Siedlungsdruck kann nicht befürchtet werden, weil die Grenze des Ortsbereiches sehr eng um die vorhandene Bebauung gefasst wurde. Die gegenständliche Satzung regelt neben dem Bestand des Feuerwehrhauses und der Hofstelle Magnus Hipp nur die Bebaubarkeit eines einzigsten Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1263. Hiervon werden die „vielen anderen Weiler der Gemeinde und der Nachbargemeinden“ sicherlich nicht betroffen oder gar stark beeinträchtigt.

Im zweiten Absatz der Stellungnahme wird ferner die Befürchtung angesprochen, dass bei landwirtschaftlichen Betriebserweiterungen / Stallbaumaßnahmen u. dgl. im Rahmen des BimSchG und der TA-Luft keine geeigneten Abstände zu Wohnhäusern und sonstigen Ökosystemen eingehalten werden könnten.

Dies ist nicht zu befürchten. Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde an dem Verfahren zur Aufstellung der gegenständlichen Satzung beteiligt und hat keine Bedenken für die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses mitgeteilt. Es handelt sich hier um ein Dorfgebiet, das nach den Bestimmungen des § 5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dient.

Im letzten Absatz der Stellungnahme wird noch einmal ganz allgemein auf das Problem der Entstehung oder der Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich hingewiesen. Die Situation liegt jedoch hier in Unterreuten durch die Darstellung der Ortslage als Dorfgebiet anders. Die gegenständliche Satzung kann hier nicht in den geschilderten Sachzusammenhang gebracht werden.

Zu b) zur Stellungnahme Bayerischen Bauernverbandes:

Die im ersten Absatz der Stellungnahme vorgetragene Aussagen allgemeiner Art, wonach so wenig Flächen wie möglich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden sollen, weil der Flächenverbrauch in Bayern in den letzten Jahren enorme Ausmaße angenommen hat, dient der Kenntnisnahme. Diese Botschaft ist auch bei der Gemeinde Seeg angekommen. Gleichwohl wird es im Einzelfall notwendig sein, selbstverständlich unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches, insbesondere jener Belange, wie sie in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB genannt sind, Bürgern die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ein Wohnhaus zu errichten. Auch dies gehört zu den staatspolitischen Zielen dieses Landes.

Unterreuten wurde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet dargestellt. Die gegenständliche Satzung entwickelt sich insofern aus diesem Flächennutzungsplan. Die vorbetragene Befürchtung, wonach durch die Mischung von Wohnen und Landwirtschaft zunehmend Streitigkeiten entstehen können, werden in dieser Form nicht geteilt. Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde an dem Verfahren zur Aufstellung der gegenständlichen Satzung beteiligt und hat keine Bedenken für die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses mitgeteilt. Es handelt sich hier um ein Dorfgebiet, das nach den Bestimmungen des § 5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und

forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dient.

Die Entwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in Unterreuten, die alle am westlichen Rande von Unterreuten liegen und dort ihre baulichen Erweiterungen vornehmen können, werden durch das gegenständliche eine Wohnhaus nicht beeinträchtigt. Das „Höfesterben“ ist ein strukturelles, globales und generelles Problem und wird durch die Errichtung eines weiteren Wohnhauses im Ortsteil Unterreuten nicht beschleunigt und bei einem Verbot auch nicht aufgehalten. Konkrete Beeinträchtigungen der bestehenden Betriebe sind nicht zu erkennen.

c) Zu Landratsamtes - Bauplanungsrecht/Städtebau:

Einleitend wird festgestellt, dass die Gemeinde im Vorfeld zum Beschluss über die Aufstellung der gegenständlichen Satzung die Angelegenheit mit der Baujuristin des Landratsamtes besprochen hat. Es wurde erkannt, dass es sich - bezogen auf die bestehende Ortslage – um einen Bereich nach § 34 BauGB handelt. Dies wird auch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan bestätigt. Es war ja gerade ein wesentliches Anliegen bei der Aufstellung g der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, alle Weiler hinsichtlich ihrer Ortsstruktur zu untersuchen. Soweit erforderlich und gerechtfertigt wurden einige als Siedlungsflächen mit einem MD-Gebiet dargestellt – so auch Unterreuten - während die übrigen Weiler im Außenbereich verblieben sind.

Zur Ortslage Unterreuten wurde in dem oben genannten Abstimmungsgespräch mit der Baujuristin im Landratsamt zur Frage der gegenständlichen Satzung erläutert, dass sich die im Flächennutzungsplan einbezogene Fläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 1263 Gemarkung Enzenstetten gegenüber der übrigen Ortslage Unterreuten im Außenbereich befindet, wodurch die Satzung erforderlich wurde. Auf Anraten des Landratsamtes wurde der Umgriff der Satzung wie in der Planzeichnung dargestellt gewählt. Hieraus ergab sich der rechtliche Bezug auf § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Die Darstellung Unterreuten im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet entspricht dem Willen der Gemeinde Seeg, die Fläche zum Bebauungsgebiet – auch und gerade im Sinne des § 34 BauGB – zu entwickeln.

In der Stellungnahme des Landratsamtes vom 28.04.2004 wird angeführt, dass für den Weiler Unterreuten mit den 5 Hofstellen und 2 „sonstigen“ Wohngebäuden sicher keine Ortsteilqualität i. S. des § 34 Abs. 1 BauGB vorliegt. Es könne deshalb keine „Klarstellungssatzung nach Nr. 1 in V. m. einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 erfolgen. Es wäre hier lediglich eine „Entwicklungssatzung“ nach § 34 Nr. 2 – wenn überhaupt – andenkbar.

Diese Auffassung wird von der Gemeinde nicht geteilt.

Zunächst einmal wird festgestellt, dass der Ortsteil Unterreuten vor der Gemeindegebietsreform zur Gemeinde Enzenstetten gehörte und in dieser Zeit als Ortsteil behandelt wurde. Bei einer Gemeinde mit kleinen Ortsteilen, Weilern und kleinteiliger Siedlungsplitterbebauung ist die Schwelle für die Annahme eines Siedlungszusammenhangs und damit für den Ortsteilcharakter deutlich niedriger als etwa im Gemeindegebiet einer Großstadt mit geballt konzentrierter Bebauung.

Es handelt sich auch nicht um 5 Hofstellen und 2 sonstige Wohngebäude sondern um 3 Hofstellen und 8 Wohngebäude. Entscheidend ist, dass der Ortsteil nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur darstellt. Dies ist hier in Unterreuten im Vergleich zu anderen Bebauungszusammenhängen eindeutig der Fall. Insoweit ist hier von einem Bebauungskomplex auszugehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur aufweist. Somit ist auch die Satzung nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Ziffer 1 und 3 BauGB gerechtfertigt.

Zur Frage der Gestaltung kann sich die Gemeinde nicht der Vorstellung anschließen, das Wohngebäude an den Gemeindeverbindungsweg nach Osten zu verschieben. Damit wird er völlig in den Sicht- und Sonnenschatten der auf der ehemaligen Hofstelle stehenden hohen Wirtschaftsgebäude gestellt. Die in Unterreuten prägende Firstrichtung Ost-West ist bereits in der Planzeichnung eingetragen und soll auch dazu beitragen, die ortsplannerische Vorprägung weiterzuführen.

Flächenbilanz:

Gebietsbezeichnung	Fläche in m ²
Bauplatz, Flur Nr. 1263 TF	1.046
Teilfläche Flur Nr. 1262	2.089
Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr Flur Nr. 1261/3	262
<u>Flur Nr. 1261/2 TF, Weg</u>	<u>357</u>
Gesamtfläche	3.754

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle insofern gewährleistet, als die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Mit Abschluss des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ortsteil Unterreuten als Dorfgebiet dargestellt, **siehe Anlage 1**. Der einbezogene Bauplatz mit der Flur Nr. 1263 liegt innerhalb der mit MD (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) bezeichneten Fläche.

Sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu 16 stehen der Satzung nicht entgegen.

Hinweise und Empfehlungen:

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 einschlägige Unfallverhütungsvorschriften, müssen, die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Da das gegenständliche Grundstück nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegt, ist in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche (Am Feuerwehrhaus) ein Stellplatz für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. In der Gemeinde Seeg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Brandschutz:

Es wird auf das als **Anlage Nr. 2** beigefügte Merkblatt zu Bauleitplanung verwiesen.

Im übrigen befindet sich unter dem Gebäude der Feuerwehr ein Löschwasserbehälter mit einem Inhalt von 160 m³ sowie neben dem Gebäude ein Löschwasserhydrant.

Bodendenkmalpflege:

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

Denkmalpflege:

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege besteht gegenüber der vorgelegten Planung grundsätzlich Einverständnis. Da es sich jedoch um Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe der kath. Kapelle – als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen – handelt (Wohnhausneubau, Straßenverbreiterung), ist hierfür das Landesamt zu beteiligen.

Die Gemeinde hat diesen Hinweis im Rahmen ihrer Abwägung zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege mit der vorgelegten Planung Einverständnis besteht. Der Hinweis auf das in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmal wird aufgegriffen und in der Satzung nachrichtlich vermerkt. Dies geschieht durch den Einschrieb in die Planzeichnung des Planzeichens „D“ und durch die hier vorgenommene textliche Würdigung in der Begründung unter Hinweise und Empfehlungen.

Stromversorgung und Telekommunikation:

Die Stromversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte, Füssen, Kemptener Str. 81, sichergestellt. Das Niederspannungsnetz wird entsprechend erweitert.

Die vom Elektrizitätswerk Reutte gewünschte Trafostation wird in Abstimmung mit der Gemeinde auf dem Grundstück der Flur Nr. 1261/3 sichergestellt. In der Planzeichnung der Satzung ist ein entsprechendes Symbol eingetragen.

Die Versorgung durch die Anlagen der Deutschen Telekom ist ebenfalls sichergestellt.

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

Wasserversorgung/Abwasser:

Das geplante Wohnhaus kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Seeg angeschlossen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Seeg ist bislang noch nicht ausgewiesen sei. Dies sollte zur Sicherung der gemeindlichen Wasserversorgung vorangetrieben werden. Das Antragsverfahren zur Sicherung des Wasserschutzgebietes für die gemeindliche Wasserversorgung ist in Arbeit. Das Ingenieurbüro GUT, Marktoberdorf, ist damit beauftragt.

Das Abwasserkonzept der Gemeinde Seeg sieht für den Ortsteil Unterreuten als Dauerlösung Kleinkläranlagen mit biologischer Stufe vor. Dies ist auch für das gegenständliche Vorhaben der Satzung vorgesehen und anzuwenden.

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Gefährdungen von Unterreuthen durch den gut 100 m südlich im Tal fließenden Blühmühlbach sind nicht möglich, da die Ortschaft deutlich höher liegt.

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Landwirtschaft Kaufbeuren,
- 2 Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren,
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München,
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten,
- 5 Deutsche Telekom, Weilheim,
- 6 Direktion für ländliche Entwicklung, Krumbach,
- 7 Kreisbrandrat Landkreis Ostallgäu,

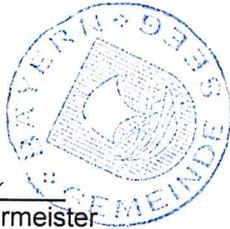
Ortsabrundungssatzung – Unterreuten - der Gemeinde Seeg, Landkreis Ostallgäu

- 8 Kreishandwerkerschaft Marktoberdorf – Füssen,
- 9 Kreisheimatpfleger des Landkreises Ostallgäu,
- 10 Landratsamt Ostallgäu – Bauaufsichtsbehörde – Bauleitplanung,
- 11 Landratsamt Ostallgäu,
- 12 Landratsamt Ostallgäu,
- 13 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg,
- 14 Regionalplan Allgäu (16), Kempten,
- 15 Elektrizitätswerke Reutte, Füssen,
- 16 Vermessungsamt Marktoberdorf,
- 17 Wasserwirtschaftsamt Kempten,
- 18 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, München,

Seeg, 21.06.2004
Gemeinde Seeg



Manfred Rinderle, 1. Bürgermeister



Marktoberdorf, 21.06.2004
abtPlan – Büro für kommunale Entwicklung



Gerhard Abt, Architekt



Anlagen

1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ausschnitt Unterreuten
2. Merkblatt der Kreisbrandinspektion