

## **Begründung zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Unterreuten der Gemeinde Seeg**

### **1. Veranlassung und Planung**

Die Gemeinde Seeg hat am 16.12.2013 die Erstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1232 und 1290, Gemarkung Enzenstetten, beschlossen. Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, damit hier am südwestlichen Rande von Unterreuten eine junge Familie auf dem eigenen Grundstück ein Wohnhaus mit einer Garage errichten kann.

Das geplante Wohngebäude soll auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1232, errichtet werden. Diese Teilfläche ist vollständig als Siedlungsfläche – Dorfgebiet – im Flächennutzungsplan der dritten Änderung der Gemeinde Seeg dargestellt. Zur Vergrößerung des Gartens und zur Sicherstellung der Abstandsflächen und der Eingrünung bzw. der erforderlichen Ausgleichsfläche kann von dem westlich benachbarten Grundstück Fl. Nr. 1290 noch eine Teilfläche in der Breite von 12 m hinzuerworben werden. In diesen Bereich der Fl. Nr. 1290 ragt auch eine Teilfläche der Baugrenze in der Nordwestecke für die Errichtung der Garage hinein und zwar um ca. 3.00 m.

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.“

Der jetzige südwestliche Ortsrand Unterreuten ist durch die auf dem Grundstück Fl. Nr. 1232 bestehende ehemalige Hofstelle und die nördlich angrenzende Bebauung 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, siehe hierzu Ziffer 2.3 Grünordnung dieser Begründung.

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und 6 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

### **2. Bauliche Gestaltung und Erschließung**

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 mit I+D Bebauung ist eine Wandhöhe von 5,70 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK EG FFB liegt bei 864,70 m über NN. Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 35° vorgeschrieben. Mit der vorgenannten Wandhöhe wird ein Kniestock von ca. 2,10 m bis 2,30 m erreicht. Dadurch werden Dachaufbauten

überflüssig und es entsteht so eine ruhige Dachlandschaft. Solarplatten oder Kollektoren sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren. Sogenannte Aufständerungen sind nicht zugelassen.

In § 5 Absatz 1 der Satzung erfolgt ein Hinweis, wonach die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen von den Erwerbern bzw. Besitzern des Vorhabens 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 über die Gemeindestraße Fl. Nr. 1309/4 gesichert.

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

Die häuslichen Abwässer werden an die vorhandene biologische Kleinkläranlage mit biologischer Stufe 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, Füssen, Kemptener Str. 81 sichergestellt. Dies gilt auch für die Versorgung durch die Anlagen der Deutschen Telekom.

### 3. 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. Das entlang der östlichen Grenze der Fl. Nr. 1290 stehende Gartenhaus soll abgerissen werden.

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 auch ein grünordnerisches Konzept entwickelt und hieraus die Ortsrandeingrünung in Verbindung mit der Ausgleichsfläche integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1a–b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

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 südwestlichen Grenze des einbezogenen Grundstücks und
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

#### Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortkarte eine mittlere Ertragsfä-

higkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung bzw. der Nutzung als Hoffläche der ehemaligen Hofstelle stark anthropogen überprägt.  
Das Gelände ist im nördlichen Bereich fast eben, fällt danach nach Süden steiler ab.

#### Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen. Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird 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 geeignet erkannt worden, ohne dabei die Schutzgüter Luft und Klima negativ zu beeinflussen. 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 mit der vorhandenen Erschließungsstraße fast eben im Gelände auf ca. 865 m üNN und fällt erst ab der südlichen Grenze der Bebauungstiefe nach Süden bis zum Unterreutener Weg um ca. 10 m ab.

Das geplante Gebäude wird sich gut in die freie Landschaft einfügen. Zur Einbindung in die Landschaft werden insbesondere in der südwestlichen Ecke des Grundstücks Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

#### Zusammenfassung

Der Ausgleich wird in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung entlang der südwestlichen Grenze des eingezogenen Grundstücks auf einer Fläche von ca. 176 m<sup>2</sup> sichergestellt. Die Fläche wurde folgendermaßen ermittelt:

Grundstücksgröße der Einbeziehungssatzung =	900 m <sup>2</sup>
Vorbelasteter Bereich =	40 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Eingriffsfläche =	860 m <sup>2</sup>

Ausgleichsflächenbedarf: 860 m<sup>2</sup> x Faktor 0,2 = 172 m<sup>2</sup>; die Ausgleichsfläche wird mit 176 m<sup>2</sup> am südwestlichen Rande des Plangebietes festgesetzt.

#### **4. Hinweise und Empfehlungen / Erschließung:**

##### 4.1 Abfallwirtschaft:

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der 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. In der Gemeinde Seeg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

#### 4.2 Stromversorgung und Telekom

1. Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Kemptener Str. 91, 87629 Füssen, teilt mit Schreiben vom 10.01.2014 mit:  
„Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches Fl. Nr. 1232 und 1290 im Ortsteil Unterreuten ist über unser regionales Mittelspannungs- Verteilungsnetz und die bestehende, sich jedoch außerhalb befindliche 20 kV – Trafostation „Unterreuten“ sichergestellt.  
Für den Stromanschluss der geplanten Bebauung müssen im Zuge der Erschließung neue 1 kV Erdkabel (400/230 Volt) verlegt und unser bestehendes Niederspannungs- Verteilungsnetz verstärkt werden.“

2. Die Deutsche Telekom GmbH, Bahnhofstr. 35 , Kempten, Vorgang 2013863, Fl. Nr. 1232 TF und 1290 TF Gemarkung Enzenstetten, teilt mit Schreiben vom 30.12.2013 mit:

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

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

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

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

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

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

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

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:  
Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Strafe 2, D-86368 Gersthofen  
Für die Beteiligung danken wir Ihnen. Mit freundlichen Grüßen, Gudrun Guggenmoos."

4.3 Das Landratsamt Untere Bodenschutzbehörde, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf, teilt mit Schreiben vom 10.01.2014 mit:

„Altlasten:

Die vorliegende Einbeziehungssatzung für das Gebiet Brunnen West wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine atlastverdächtigen Ablagerungen

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen."

4.4 Das Landratsamt Bauplanungsrecht/Städtebau, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf, teilt mit Schreiben vom 30.01.2014 mit:

„Die Ausrichtung des geplanten Wohnhauses sollte um 90° gedreht werden und nach Osten einen Schaugiebel darstellen. Damit würde dies die notwendige Einfügung in das Siedlungsschema des Weilers Unterreuten herstellen und das wichtige ordnende Kennzeichen dieser Kulturlandschaft aufnehmen. Alle Wohnteile des Weilers sind nach Osten gerichtet, also einem eindeutigen regionaltypischen Siedlungsschema eingeordnet. (Die abweichende Ausrichtung bei Haus Nr. 13 ist eine längere städtebaulich beliebige Fehlentwicklung).

Hinweis: Es darf auf die bauplanungsrechtliche Problematik der Grundlage einer Innenbereichs- Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Weiler hingewiesen werden.

(Für den Weiler Unterreuten wäre eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB die geeignete Form. Diese Satzung (bekanntgemacht 09.07.2004, keine Prüfung durch Genehmigungsverfahren) soll nunmehr die Grundlage für die vorliegende Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB darstellen. Unter dem übergeordneten Planungsziel des Vorrangs der nachhaltigen Innenentwicklung vor der Entwicklung des Außenraumes (Flächenmanagement) könnte eine weitere Entwicklung des Weilers nach § 34 (Innenbereich) problematisch gesehen werden, da eine derartige Entwicklung unter anderem die entsprechende Infrastruktur (z.B. Abwasser) voraussetzt."

Die Gemeinde hat dies folgendermaßen abgewogen:

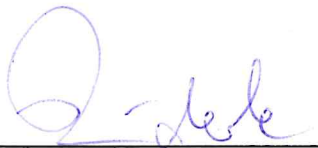
Die städtebauliche Vorgabe für die Erstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung ist die Darstellung einer Dorfgebietsfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg und die Vorprägung einer zweigeschossigen Bebauung. Der ursprüngliche Charakter des reinen landwirtschaftlichen Weilers wurde vor vielen Jahren verlassen bzw. durch sonstige Wohngebäude aufgelöst. Daran hat auch die 2004 erstellte Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB nichts geändert, auch nicht die abweichende Ausrichtung bei Haus Nr. 13. Dann hätten sieben weitere sonstige Wohngebäude in Unterreuten nicht errichtet werden dürfen. Von den ca. 14 Gebäuden wird der ursprüngliche Dorfcharakter mit dem Wohnteil nach Osten nur noch von vier Hofstellen gehalten. Im konkreten Fall will die junge Generation der Hofstelle 17 ein Familienheim errichten, das aber unter Berücksichtigung der Belange des Althofbesitzers nur schmal an die westliche Kante des Grundstücks ausgerichtet sein kann und nicht in Ost-West-Richtung. Damit würde die Ein- und Ausfahrt für den Hofbesitzer total eingeschränkt. Dies soll vermieden werden. Die Gemeinde Seeg ist der Auffassung, dass die gewählte Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB das richtige Instrument darstellt. Im

Übrigen würde – sofern Unterreuten nicht als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt wäre – auch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB einschlägig, denn hier heißt es: Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwicken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie eine Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen. Abwägung wird festgestellt, dass es bei der Darstellung verbleibt.

#### 4.5 Brandschutz:

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

Gemeinde Seeg, 05. März 2014



Rinderle, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 20.02.2014  
abtPlan – Büro für kommunale Entwicklung



Gerhård Abt, Stadtplaner

#### Anlagen:

1. Merkblatt der Kreisbrandinspektion