

Begründung

1. Veranlassung

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke oder Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 87 (TF), 88/2 (TF, Verkehrsfläche) und 103/2 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Enzenstetten, mit einer Größe von ca. 0,19 ha. Diese Grundstücke befinden sich am nördlichen Rand des Seeger Ortsteiles Aufberg, nördlich der Straße Aufberg. Die Satzung bezieht in erster Linie die Teilfläche der Fl. Nr. 87 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Dieses Grundstück grenzt zwar im Westen und Osten an Bebauung an, ist aber bisher dennoch dem Außenbereich zugeordnet. Eine Bebauung ist daher nach jetzigem Stand nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen Vorhaben Bedenken im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB (z.B. Darstellung des Flächennutzungsplanes) entgegen, weswegen die gegenständliche Satzung erstellt wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, sofern der Bebauungsplan den Darstellungen nicht entspricht.

2. Übergeordnete Planung (Flächennutzungsplan, bestehende Bebauungspläne)

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg laut Legende derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist somit beachtet.

Grundsätzlich orientiert sich die Einbeziehungsatzung an den städtebaulichen Werten der Nachbarbebauung.

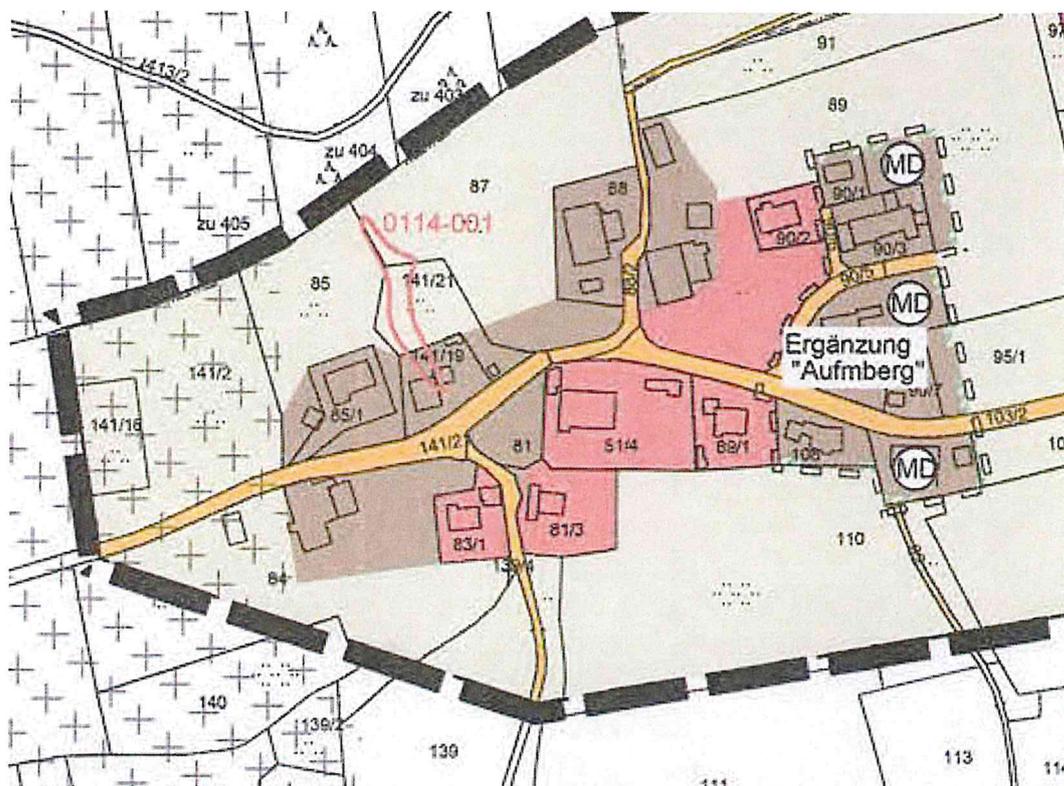


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeg bei Aufberg

Der Regionale Planungsverband, Kaufbeuren, teilte mit E-Mail vom 08.09.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

„Nach unseren Sachverhaltsermittlungen befindet sich das o.g. Plangebiet in Hanglage. Wir weisen deshalb rein vorsorglich auf Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.3 (Z) hin. Gemäß diesem Regionalplanziel sollen im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu.“

Eine fast wortgleiche und sinngemäß übereinstimmende Stellungnahme ging von der Regierung von Schwaben ein.

3. Planung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden.

Es wird eine Wandhöhe (nach BayBO) von maximal 7,40 m (6,70 m ab OK FFB EG mit max. 0,70 m Sockel) festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse, wie z.B. beim Bestandsbau des alten Landschulheims, zulässig. Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser, sind unzulässig. Die unmittelbare Nachbarschaft ist von Einzelhausbebauung bzw. alten Hofstellen geprägt. Im Übrigen hat sich das Vorhaben in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu richten. Holzschilder an den Gebäuden sind regional typische Verkleidungen und dienen dem Ortsbild in besonderem Maße. Es werden zudem Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform getroffen.

3.1 Verkehrserschließung:

Die Zufahrt ist über die südlich verlaufende Straße „Aufmberg“ gegeben.

3.2 Technische Erschließung – Strom / Kanal / Multimedia

Der Anschluss erfolgt über das bestehende, ggf. zu erweiternde Netz von EW Reutte und Telekom aus der Bestandsstraße.

Die EW Reutte teilen mit Schreiben vom 11.08.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

„Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches "Aufmberg-Enzenstetten" in der Gemeinde Seeg ist über unser regionales Mittelspannungsverteilungsnetz (20 kV) und die bestehende, sich jedoch außerhalb befindliche 20 kV-Trafostation "Aufmberg" sichergestellt.“

3.3 Immissionen / Emissionen:

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

4. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sollen mit heimischen Gehölzen gemäß Grünordnung bepflanzt werden. Dies dient der besseren Einbindung des Gebiets in die ländliche Umgebung.

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Diese dürfen also nicht asphaltiert werden, sondern sind z.B. in wassergebundener Decke, Rasenpflastersteinen o.ä. auszuführen.

4.1 Eingriff/ Ausgleich

Von den 1858 m² des Geltungsbereiches sind 123 m² nicht zum Eingriff zu werten, da diese eine Verkehrsfläche am südlichen Rand des Plangebietes bilden. Ebenso keinen Eingriff stellen die beinhalteten Ausgleichsflächen dar.

Das Plangebiet ist gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) einzustufen. Es hat einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B), da durch die Baugrenze mit 283 m² Fläche keine Versiegelung des Grundstücks über das Maß einer Grundflächenzahl von 0,35 zulässig ist. Damit liegt das Plangebiet gemäß Leitfaden im Feld B II, das mit einem Faktor von 0,5 bis 0,8 ausgeglichen werden muss.

Aufgrund der relativ geringen bebauten Fläche sowie den Begrünung im Plangebiet wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 gewählt. Die 1.143 m² des eigentlichen Baugebietes werden im Norden des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 593 m² ausgeglichen. Entwicklungsziel ist eine mit Obstbäumen überstellte Extensivwiese.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 13.08.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

„Den Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsfläche kann grundsätzlich zugestimmt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass eine Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin zugänglich bleiben muss. In diesem Sinne darf die Ausgleichsfläche nicht mit "handelsüblichen" Gartenzäunen eingefriedet werden. Auch hat die Nutzung ausschließlich in der beschriebenen Form in extensiver Weise zu erfolgen. Die bedeutet die erste Mahd nicht vor Anfang Juli. Eine Nutzung als intensive Rasen- oder Gartenfläche ist somit ausgeschlossen!“

5. Umweltgestaltung

5.1 Oberflächenwasser / Hochwasser

Bauherren haben selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Hang- und Schichtwasser, im Besonderen bei Starkregenereignissen, zu sorgen. Auf Grund dieser Situation wird empfohlen, die Keller und Lichtschächte geeignet auszuführen, z.B. als sog. „weiße Wanne“.

5.2 Gewässerschutz

Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer einzuleiten. Dies ist auch bei öffentlichen Flächen (Erschließungsstraße) zu beachten. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten. Auf die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen bzgl. wild abfließendem Hang- und Schichtwasser wird hingewiesen. Dies ist insbesondere bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten sowie Haus- und Terrasseneingängen zu beachten.

5.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet oder seiner Umgebung sind keine Denkmäler bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

5.4 Altlasten / Schutzgut Boden

Altlasten:

Die vorliegende Einbeziehungssatzung wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des geplanten Bebauungsgebietes ist anfallender Bodenaushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

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.

Als Untergrund wird ein gemischter Bodenkomplex erwartet. Von Braunerden, Pseudogleyen und Gleyen mit Wechsellagerungen von Konglomerat-Sandsteinen und verwitterten Mergeln der Molasseablagerungen des Vor-alpenraumes werden lehmige Böden mittlerer bis guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen gebildet.

6. Zusammenfassung/ Verfahrenshinweis:

Die gegenständliche Bauleitplanung wird als Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erstellt. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle gewährleistet.

Die Erschließung ist über die südlich verlaufende Straße „Aufmberg“ gegeben. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen wurden bisher als landwirtschaftliche Grünfläche oder private Grünflächen genutzt. Es befinden sich im Plangebiet keine wertvollen Lebensräume oder geschützten Arten. Westlich des Plangebietes liegt ein Biotop, das aber eine gewisse Entfernung zum Plangebiet hat. Das westlich des Plangebietes liegende Haus liegt näher am genannten Biotop als das gegenständlich geplante Vorhaben. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu (16).

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den

Thomas Haag, Stadtplaner

i.d.F. vom 05.10.2020

185 788



Seeg, den

28. Okt. 2020

Markus Berkold, Erster Bürgermeister