

Gemeinde Seeg
Landkreis Ostallgäu



Außenbereichssatzung „Ortsteil Kirchthal“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Entwurf
i. d. F. vom 27.04.2020

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung M = 1 : 1.000

Begründung

Planung städtebaulicher Teil
abtplan - büro für kommunale entwicklung
Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Seeg für die Außenbereichssatzung „Ortsteil Kirchthal“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Präambel

Die Gemeinde Seeg erlässt auf Grund des § 35 Abs. 6 und § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand des zur Gemeinde Seeg gehörenden Ortsteils Kirchthal, welcher im Norden des Gemeindegebiets liegt.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 995/2, 996 (TF) und 1008 (TF), alle Gemarkung Seeg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,11 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.04.2020.

§ 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

- 3.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.
- 3.2 Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- 3.3 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb der festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

	Zahl Vollgeschosse	Dachneigung	Dachform	Wandhöhe, max.	Firsthöhe, max.
Wohngebäude II+U		20° - 32°	Satteldach	6,00 m	8,60 m

- 4.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoss (II+U) zulässig.
- 4.3 Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB im Erdgeschoss ist auf 818,00 m ü NN festgesetzt.
- 4.4 Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK FFB im Erdgeschoss ist auf 818,00 m ü NN festgesetzt.
- 4.5 Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur zur Herstellung eines ebenen Baugrundes und maximal bis 1,25 m zulässig.
- 4.6 Je Gebäude sind maximal 3 Wohneinheiten (WE) zulässig. Je WE sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 4.7 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder Dachziegeln in roten Tönen zu erfolgen.
- 4.8 Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig.
- 4.9 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen realisiert werden. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen und möglichst in dieses zu integrieren oder anzubauen.

- 4.10 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- 4.11 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig. Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zulässig. Für Einfriedungen sind Holzzäune in Naturfarben zulässig. Zwischen privaten Grundstücken sind auch offene Metallzäune zulässig.
- 4.12 Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.
- 4.13 Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung zwei hochstämmige Obstbäume oder alternativ zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind im Bereich der Grünflächen anzulegen.
- 4.14 Bei der Obstsortenauswahl sollte auf Sorten aus der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein - und Gartenbau zurückgegriffen werden. Die Liste findet sich unter folgender Internet-Adresse:
<https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>
- 4.15 Es wird auf die einzuhalten Grenzabstände zu angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche nach Art. 47 und 48 AGBGB verwiesen.

§ 5 Hinweise

5.1 Niederschlagswasser:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt über die belebte Bodenzone oder über Rigolen flächenhaft zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht oder nur bedingt möglich ist, ist eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig.

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. Das Bauvorhaben ist mit der für den Trinkwasserschutz erforderlichen Sorgfalt auszuführen. Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers sind zu vermeiden.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 der Trinkwasserverordnung der Bau, Veränderungen und Stilllegungen von Regenwassernutzungsanlagen der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen ist, wenn in das Versorgungsnetz eingegriffen wird. Das gilt allerdings nicht für Anlagen zur Gartenbewässerung. Diese unterliegen dem Art. 18 des BayWG, Gemeindegebrauch und sind anzeige- und genehmigungsfrei.

5.2 Emissionen der Landwirtschaft:

Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind gemäß § 906 BGB zu dulden. Die Emissionen von Kuhglocken, ebenso von Kirchturmglöcken oder -uhren, sind ebenfalls zu dulden.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen / Freiflächengestaltung:

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und, falls erforderlich, der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße). Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

5.4 Denkmalschutz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„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 Unternehmer 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.“

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Ortsteil Kirchthal“, bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.04.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den

Markus Berkold, Erster Bürgermeister

Begründung

zur Außenbereichssatzung „Ortsteil Kirchthal“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand des zur Gemeinde Seeg gehörenden Ortsteils Kirchthal, welcher im Norden des Gemeindegebiets liegt.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 995/2, 996 (TF) und 1008 (TF), alle Gemarkung Seeg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,11 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

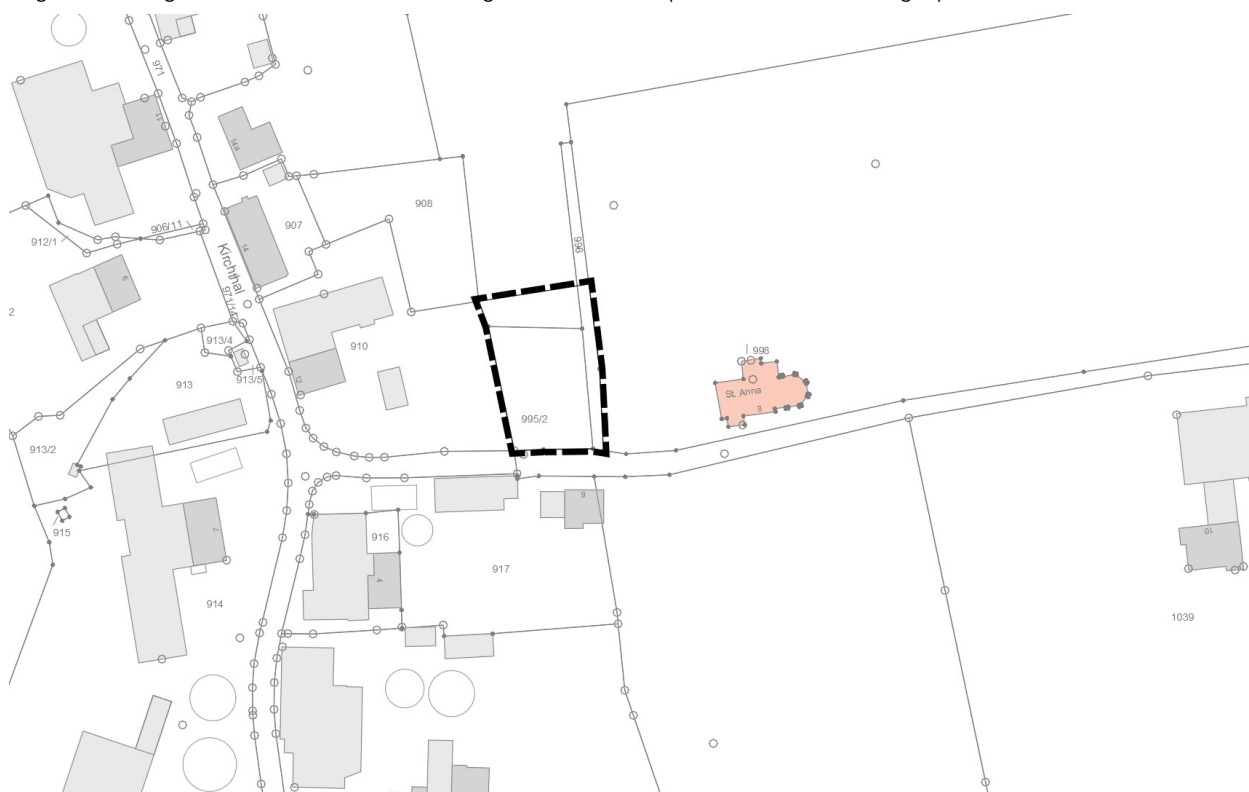


Abbildung 1: Lageplan der Außenbereichssatzung „Ortsteil Kirchthal“, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Diese Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht für den bebauten Außenbereich von Kirchthal Wohnzwecken und/ oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben. Angrenzend ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Durch diese Planung soll es ermöglicht werden, im Randbereich der Siedlung ein weiteres Bauvorhaben zu errichten, ohne das sich der Charakter der ländlich geprägten Kulturlandschaft negativ verändert. Die Erschließung wird über die südlich des Plangebietes verlaufende, bestehende Straße gewährleistet. Da weitere wesentliche Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasserklärung über Kleinkläranlagen, Wasser) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist dem strukturellen Wandel in der Landwirtschaft geschuldet, da es einen Bedarf an Wohnraum aus dem Ortsteil Kirchthal gibt, der nicht durch die Privilegierung geschaffen werden kann. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht. Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext Festsetzungen getroffen. Vorhaben in diesem Bereich unterliegen damit der Zulässigkeit gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m § 35 Abs. 6 BauGB. Im Übrigen bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB von dieser Satzung unberührt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan 16 / Landesentwicklungsprogramm 2018

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt. Seeg gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 wie auch gemäß RP 16 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 ist der Gemeinde die Funktion als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum zugeordnet (RP 16 Karte 1 Raumstruktur).

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung wurden darin die einzelnen Innenbereiche der etwas größeren Ortschaften von Seeg festgelegt. In untenstehender Abbildung 2 ist der genannte Bereich durch den Geltungsbereich dargestellt. Ein Bebauungsplan dazu besteht nicht.

Das Gebiet der gegenständlichen Außenbereichssatzung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich des gegenständlichen Plangebietes liegt die Kirche St. Anna, die als Denkmal gekennzeichnet wird. Dort findet sich sowohl ein Baudenkmal als auch ein Bodendenkmal.

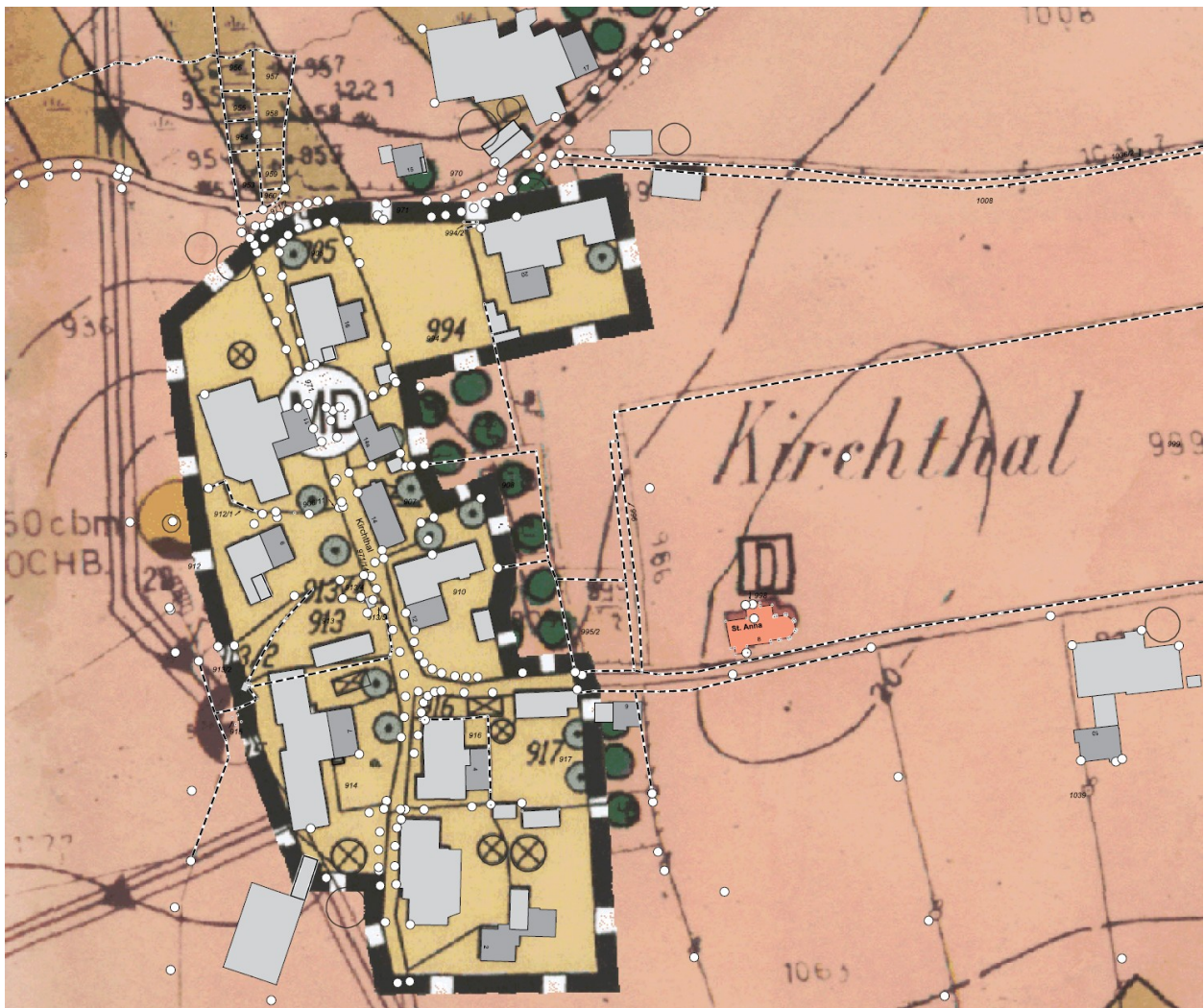


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeg für den Ortsteil Kirchthal, unmaßstäblich, Darstellung des Innenbereichs durch den Geltungsbereich (dicke, gestrichelte Linie)

4. Planung

4.1 Bestand

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die schmale, langgezogene Fl. Nr. 996 im Osten des Plangebietes lässt vermuten, dass dort einst Feldweg bestanden hat. Dieser existiert jedoch derzeit nicht, auch die Fl. Nr. 996 ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Plangebietes findet sich ein Baum in der Nähe der dortigen Straße. Das Plangebiet steigt leicht an von ca. 817 m ü NN im Westen auf ca. 819 m ü NN im Osten.

4.2 Schutzgüter / Eingriffsregelung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Eine überschlägige Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB genannten Schutzgüter hat unter den gegebenen Umständen keine Beeinträchtigungen dieser ergeben. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Die BayKompV findet Anwendung.

Der Ortsteil Kirchthal ist zwar ringsum vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ umgeben. Wie der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans Allgäu zu entnehmen ist, wird der Ort selber und auch das darin angrenzende, gegenständliche Plangebiet, davon ausgespart. Selbiges gilt für das nördlich des Plangebietes liegende Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung Nr. WVR84.

Das Plangebiet, wie auch der ganze Ort Kirchthal, liegen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu in einem Gebiet zur Erhaltung und Optimierung der herausragenden Komplexe aus Hoch-, Übergangs- und Flachmoorvegetation mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten in den Lech- und Iller-Vorbergen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Kirchthal wird dem Ziel des genannten Gebietes nicht zuwidergehandelt. Eine Beeinträchtigung der Planung durch das ABSP-Ziel ist somit nicht gegeben.

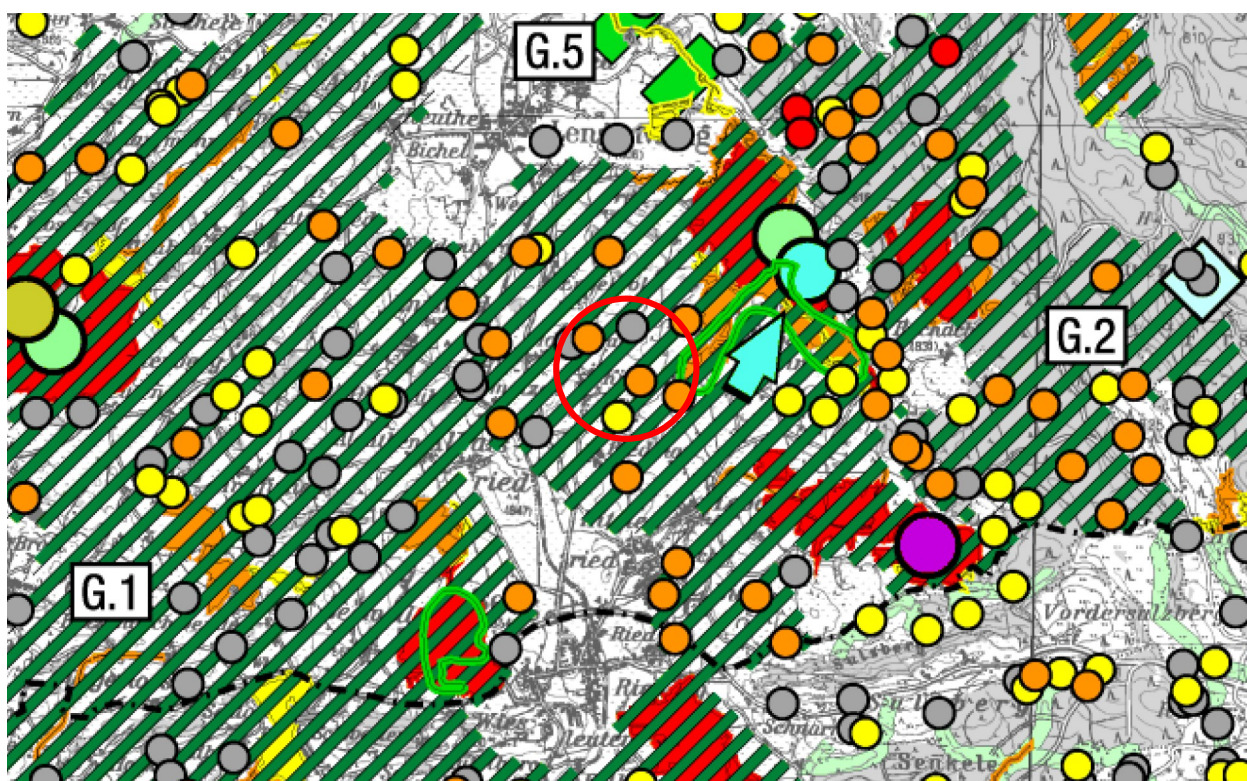


Abbildung 3: Lage des Plangebietes (roter Kreis) im Bereich zu Erhalt und Optimierung der Moorkomplexe (grün schraffierte Fläche G.1), unmaßstäblich

4.3 Denkmäler

In der Nähe des Plangebietes finden sich ein Boden- und Baudenkmal, beide im Bereich der ca. 30 m entfernt liegenden Kirche St. Anna. Bei dem Baudenkmal handelt es sich um die Baudenkmal-Nr. 1010697, Akten-Nr. D-7-77-170-29, beschrieben als „Kath. Filialkirche St. Anna, Saalbau mit eingezogenem Chor mit Dreiseitabschluss und Strebepfeilern, 1698, nördlich angestellter Turm mit steilem Satteldach und Sakristei, 1707/08; mit Ausstattung“. Beim Bodendenkmal handelt es sich um die Bodendenkmal-Nr. 862487, Akten-Nr. D-7-8329-0091, beschrieben als „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Anna in Kirchthal und ihres Vorgängerbaus“.

4.4 Voraussichtliche Auswirkungen

Der Bestandsbaum im Plangebiet wird erhalten. Es wird die Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses mit angrenzender Garage geschaffen. Durch die Planung wird eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglicht und durch die grünordnerischen Festsetzungen am Nord- und Ostrand des Plangebietes wird die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad geringfügig zunehmen.

5. Erschließung / Technische Infrastruktur / Weitere Hinweise

5.1 Verkehr

5.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

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.

5.3 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die bestehende Kanalisation und damit an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche, zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Auf Grund der Hanglage kann wild abfließendes Wasser auftreten.

5.4 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke Reutte und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

5.5 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

7. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Seeg,

Thomas Haag, Stadtplaner

Markus Bertold, Erster Bürgermeister