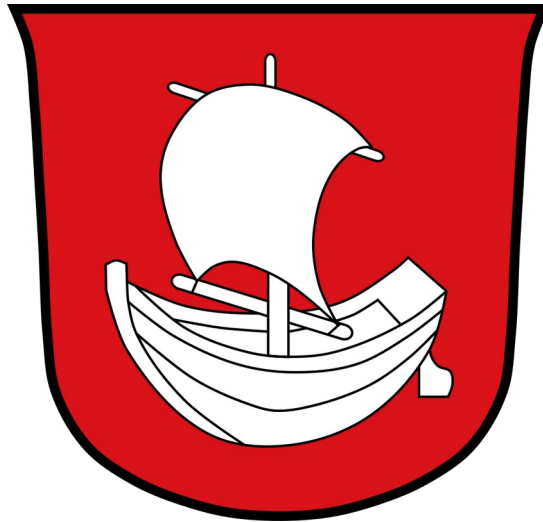


Gemeinde Seeg

Landkreis Ostallgäu



Einbeziehungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Aufmberg-Enzenstetten“

Entwurf

i.d.F. vom 27.07.2020

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung M = 1 : 000

Begründung

Planung Städtebaulicher Teil:

abtplan - büro für kommunale entwicklung
Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner
Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren

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

Satzung der Gemeinde Seeg über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Aufmberg-Enzenstetten“

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 Seeg folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und dem beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 27.07.2020. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Satzung sind 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 Aufmberg, nördlich der Straße Aufmberg. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Es sind maximal zwei Geschosse zulässig.
2. Hausgruppen sind unzulässig.
3. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
4. Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,70 m festgesetzt. Beide werden gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).
5. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 24° zulässig.
Für Anbauten sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.
6. Es ist maximal ein Quergiebel je Hauptgebäude zulässig.
7. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der mit der durch Baugrenzen gekennzeichneten Fläche errichtet werden. Für Garagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
8. Ein Verkleidung der Gebäude mit Holzschildern ist zulässig.
9. Höhenfestsetzung: Der Sockel darf maximal 0,70 m betragen. Der Sockel wird definiert als senkrechte Höhe vom natürlichen Gelände bis OK FFB EG.
10. Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
11. Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Wohnbauten der näheren Umgebung einfügt und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 4 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der untenstehenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Es sind je vollen 70 m² neu überbauter Grundfläche auf dem Baugrundstück mindestens ein Baum der 2. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
3. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz (Arten mit „*“) zu beachten ist:

Bäume 2. Wuchsordnung:

Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke *
Carpinus betulus	- Hainbuche *
Prunus avium	- Vogelkirsche *

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm oder

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm,

Äpfel	Kaiser Wilhelm Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel Glockenapfel
Birnen	Gute Graue Oberösterreichische Weinbirne Alexander Lucas
Kirsche	Hedelfinger
Zwetschge	Hauszwetschge Wangenheimer Frühzwetschge

Bei der Auswahl der Obstsorten wird empfohlen auf die Sorten aus der Liste der Landesanstalt für Wein und Gartenbau (<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>) zurückzugreifen. Der Maunzenapfel und der Glockenapfel entsprechen der Liste.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 100 – 150 cm	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blau-nadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes wurde von Bäumen der 1. Wuchsordnung abgesehen.
5. Baugesuchen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, aus dem sich die Bepflanzung verbindlich ergibt. Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
6. Kompensation
Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 572 m² wird im Plangebiet mit 592 m² an Ausgleichsflächen erbracht.
In der dargestellten Fläche ist eine extensive Magerrasenwiese am Hang, die mit Obstbäumen überstellt wird, zu entwickeln. Die in der Planzeichnung getroffenen Pflanzgebote stellen die Standorte für die bis zu vier erforderlichen Obstgehölze dar.

§ 5 Hinweise

1. Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hang- und Schichtwasserbildung hingewiesen.

2. 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 sind 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

3. Landwirtschaftliche Immissionen:

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. Diese Immissionen sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und sind nach § 906 BGB hingenommen werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeg, den

Markus Bertold, Erster Bürgermeister

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 Aufmberg, nördlich der Straße Aufmberg. 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 Einbeziehungssatzung an den städtebaulichen Werten der Nachbarbebauung.

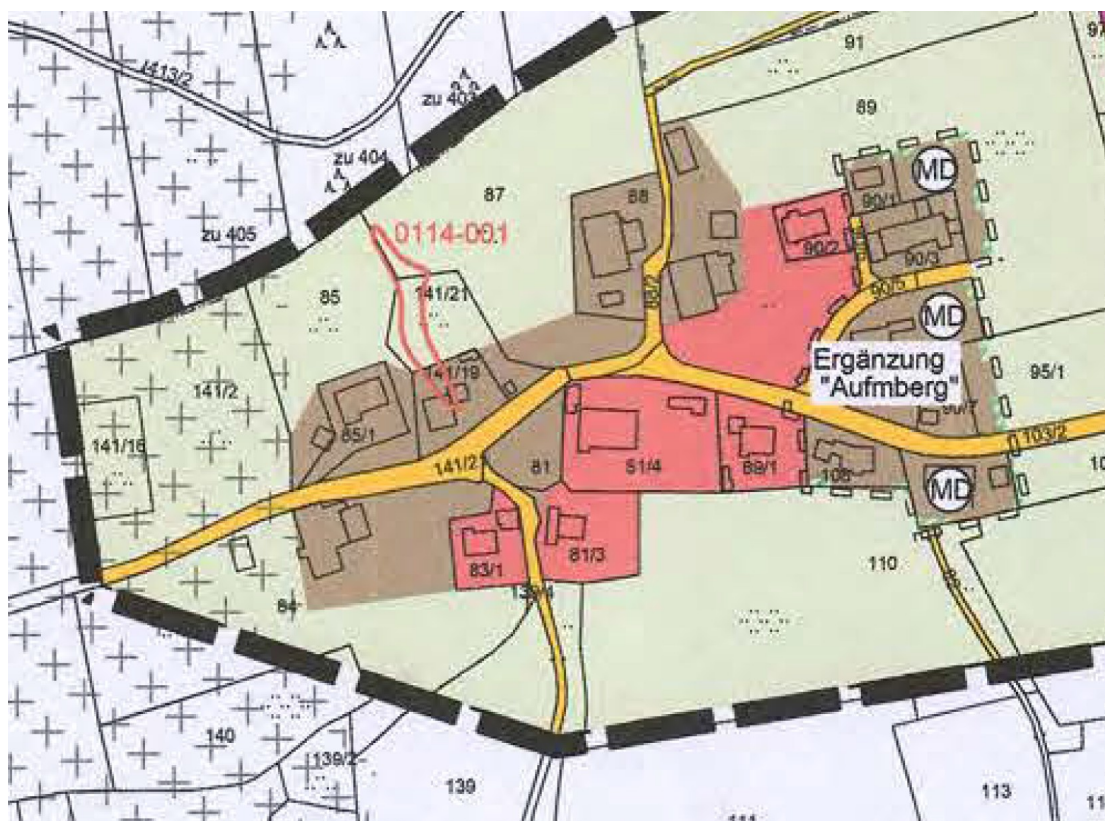


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeg bei Aufmberg

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 Verkehrerschließung:

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.

3.3 Inmissionen / 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 werden, 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.

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:

Entwurf i.d.F. vom 27.07.2020

Seite 6 von 7

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich des Planes vor. 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

Seeg, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Markus Berkold, Erster Bürgermeister