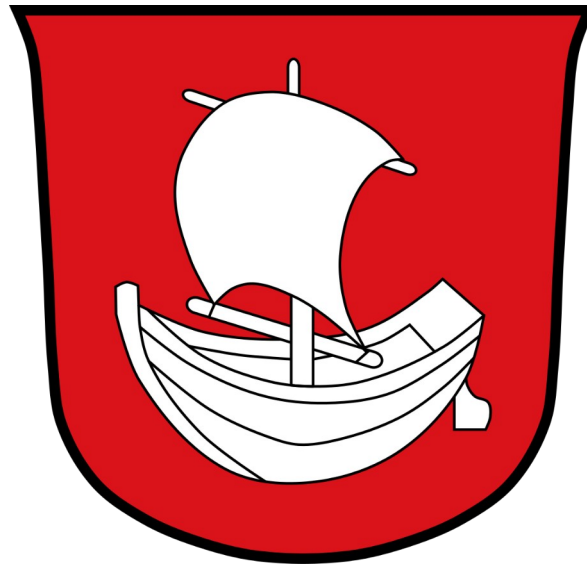


Gemeinde Seeg
Landkreis Ostallgäu



Einbeziehungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Hitzleried – Lobachstraße 3 und 5“

Entwurf
in der Fassung vom 23.11.2020

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung der Einbeziehungssatzung M = 1 : 1000
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Seeg Hauptstraße 39 87637 Seeg	Tel.: 08364.9830.0 Fax: 08364.9830.149 E-Mail: info@seeg.de
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 über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

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 23.11.2020. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 23.11.2020 beigefügt.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1356 (TF), 1356/4, 1356/5, 1425/4 (TF) und 1407 (TF, Lobachstraße), alle Gemarkung Seeg. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,52 ha. Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Seeger Ortsteiles Hitzleried, zumeist südlich des Anwesens mit der Hausnummer Lobachstraße 7. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Dem Geltungsbereich ist eine Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2240/2 und 2264, Gemarkung Seeg, zugeordnet. Diese hat eine Fläche von ca. 0,09 ha.

§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, jeweils in der Fassung vom 23.11.2020. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

1. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze begrenzt.
3. Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Beide werden gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal auf 820,50 m ü NN liegen.
4. Es sind maximal zwei Geschosse zulässig, wobei das Kellergeschoss/Untergeschoss nicht mitgerechnet wird.
5. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° DN bis zu 32° DN zulässig. Selbiges gilt für Anbauten.
6. Die Hauptfirstrichtung wird durch Planzeichen festgesetzt. Für einen Quergiebel und bei Nebengebäuden darf hiervon um 90° abgewichen werden. Es ist maximal ein Quergiebel zulässig.
7. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Garagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
8. Ein Verkleidung der Gebäude mittels Holzschildern ist zulässig.
9. Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:

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. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
2. Im Plangebiet sind zu erhaltende Bäume festgesetzt.
3. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Die mit ** gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

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

Pflanzgüte für 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,

Obstbäume:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12
standortgerechte Hochstammsorten

Äpfel	Kaiser Wilhelm Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel Glockenapfel
Birnen	Gute Graue Oberösterreichische Weinbirne
Kirsche	Alexander Lucas 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/landespflge/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, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet wurde:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.
5. Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:

Geltungsbereich: 5.167 m²

davon Eingriffsfläche 1.698 m²²

Typ B niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad, Kategorie II

Kompensationsfaktor: 0,5 wegen Vermeidungsmaßnahmen

Kompensationsbedarf: 1.698 m² x 0,5 = 849 m²

Der Kompensationsbedarf wird ausgeglichen durch eine Kompensationsfläche von 854 m² nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um einen ca. 140 m langen, 6,1 m breiten Streifen entlang der Lobach. Entwicklungsziel für die ersten drei Meter entlang des Baches ist ein Hochstaudensaum. Entwicklungsziel für die restliche Fläche ist eine extensive Nasswiese. Genaue Bestimmungen siehe Begründung, Nr. 4.1 Eingriff/ Ausgleich.

§5 Hinweise

6. Oberflächenwasser / Hochwasser

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

7. 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.“

8. 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.

§6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den

Markus Berkold, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Veranlassung

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Seeger Ortsteiles Hitzleried, zumeist südlich des Anwesens mit der Hausnummer Lobachstraße 7. Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1356 (TF), 1356/4, 1356/5, 1425/4 (TF) und 1407 (TF, Lobachstraße), alle Gemarkung Seeg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,52 ha. Der Geltungsbereich ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet. Maßgeblich ist die Planzeichnung. Dem Geltungsbereich ist eine Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2240/2 und 2264, Gemarkung Seeg, zugeordnet. Diese hat eine Fläche von ca. 0,09 ha.

Es soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass zwei Wohnhäuser für ortsansässig lebende Familie gebaut werden können. Die vorgesehene Bebauung ist zwar im Norden von angrenzender Bebauung umgeben, liegt aber dennoch im Außenbereich. Eine Bebauung ist daher nach jetzigem Stand nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen dem geplanten Vorhaben Bedenken im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegen, weswegen die gegenständliche Satzung erstellt wird.

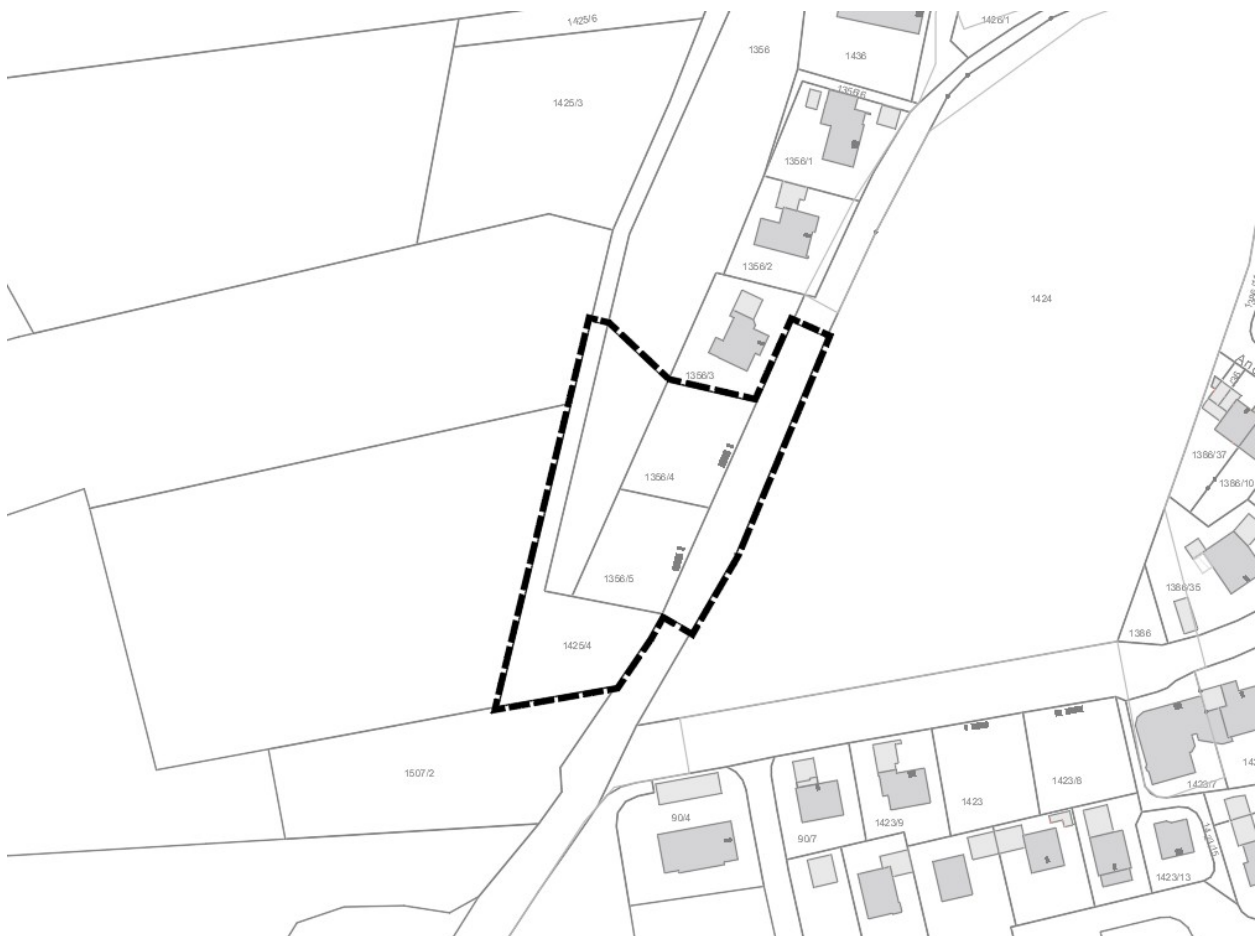


Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Übergeordnete Planung (Flächennutzungsplan)

Die beiden Grundstücke für die geplanten Wohnhäuser, die Fl. Nrn. 1356/4 und 1356/5, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg bereits als Wohnbaufläche dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung 2. Die angrenzende Straße ist ebenfalls als solche dargestellt, genauso wie die die Bauplätze umgebenden Flächen für die Landwirtschaft.



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeg für den Ortsteil Hitzleried

Damit entsprechen alle Darstellungen in der gegenständlichen Planung dem Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot ist somit beachtet, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

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 die Festlegung von maximal drei zulässigen Stockwerken, ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss, jeweils als Vollgeschosse gefasst. Es wird eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 8,00 m, jeweils gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Norden des Plangebietes von Einzelhausbebauung geprägt. Im Übrigen hat sich das Vorhaben in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu richten. Holzschinder sind regional typische Verkleidungen und dienen dem Ortsbild in besonderem Maße. Um das Vorhaben zu konkretisieren, werden hierzu Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform getroffen. Die festgelegte Hauptfirstrichtung wurde nord-südlich orientiert, um dem Ortsbild zu entsprechen. Ein einzelner Quergiebel ist zulässig und darf von dieser Richtung um 90° abweichen. Die Firstrichtung bei Nebengebäuden darf ebenfalls um 90° abweichen.

Die Gebäudehöhe wird mit einer Festsetzung über die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.

3.1 Verkehrserschließung:

Die Zufahrt erfolgt über die namensgebende Lobachstraße, welche westlich an den beiden Bauplätzen angrenzt.

3.2 Technische Erschließung – Strom

Die Elektrizitätswerke Reutte (EW Reutte) werden am Verfahren beteiligt.

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.

3.4 Wasserwirtschaft / Oberflächenwasser:

Im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung befinden sich laut Regionalplan Allgäu keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt. Es finden sich auch keine Wasserschutzgebiete in der Nähe.

Das Plangebiet liegt allerdings am Fuß eines Hanges, allein das Gelände der beiden Bauplätze fällt ca. 6 m ab von ca. 825 m ü NN im Westen bis ca. 819 m ü NN im Osten. Im Westen steigt der Hang weiter an. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Feldweg. Es wird davon ausgegangen, dass dieser durch sein Quergefälle anfallendes Hangwasser sammelt und nach Süden ableitet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass bei Starkregenereignissen Hangwasser vom Plangebiet abgehalten wird.

Darüber hinaus ist jeder Bauherr selber dafür verantwortlich, sein Grundstück vor Oberflächenwasser zu schützen durch Drainagen, entsprechende Kellergestaltung etc.

4. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Dafür gilt folgende Regelung:

„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.“

4.1 Eingriff/ Ausgleich

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Das künftige Bauland wird regelmäßig gemäht, außerdem findet auf dem Bauland und dem ansteigenden Terrain am Westrand des Plangebietes Weidehaltung von Vieh statt. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht in der Nähe.

Die Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ergibt folgende Einschätzungen:

Arten und Lebensräume:

Im Bereich des tatsächlichen Eingriffs (s. u.) findet sich intensiv genutztes Grünland, dies begründet Kategorie I (unterer Wert)

Boden:

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

Es handelt sich weder um einen Auenstandort, noch sind Gewässer im Plangebiet oder dessen Nähe. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich um eine Fläche mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser handelt, dies begründet Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

Bisheriger Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Es handelt sich daher insgesamt um ein Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II). Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 handelt es sich um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad. Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden als Feld B II eingestuft, der Kompensationsfaktor wird mit 0,5 festgesetzt, da etliche Bäume, die die künftigen Bauplätze umgeben, als zu erhaltend festgesetzt werden und somit eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes gewährleistet ist.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung beläuft sich auf 5.167 m². Davon sind lediglich 1.698 m² Eingriff. Bei diesen handelt es sich um die Fläche der künftigen Bauplätze. Dadurch ergibt sich ein

Ausgleichsflächenbedarf von 849 m² (1.698 m² x 0,5). Die Fläche für den Ausgleich wird im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

Die Ausgleichsfläche ist ein ca. 140 m lange und 6,1 m breiter Streifen entlang der Lobach. In diesem Bereich soll eine Uferabflachung erfolgen. Dabei wird zum Ufer hin 1 m abgegraben. Auf dem ersten, 3 m breiten Streifen entlang des Bachlaufes soll ein Hochstaudensaum eingerichtet werden. Auf den übrigen 3,1 m soll eine extensive Nasswiese geschaffen werden als Übergang zur weiter westlich geplanten Streufwiese. In der gesamten Fläche ist auf Düngung zu verzichten.

Die Uferabflachung hat bis zum 1. August 2021 zu erfolgen. Im ersten Jahr hat sofort die Wiedereinsaat zu erfolgen. Im zweiten Jahr hat eine Mahdgutübertragung von angrenzenden Streuwiesen zu erfolgen. Nach fünf Jahren hat ein Monitoring zu erfolgen.

5. Umweltgestaltung

5.1 Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr haben selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser oder Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

5.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine erfassten Denkmäler. Das nächstgelegene Bau- oder Bodendenkmal ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Es wird . Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

5.3 Altlasten / Schutzgut Bodendenkmal

Altlasten:

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich des Planes 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.

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 namensgebende Lobachstraße, welche westlich an den beiden Bauplätzen angrenzt, 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. Das Plangebiet war bisher als Grünfläche genutzt. Es befinden sich im Plangebiet und auch in unmittelbarer Umgebung keine wertvollen Lebensräume oder geschützten Arten. 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